டி.ஆர்.ஜெயராஜன்...

சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டம்

Transfer of Property Act

ஸ்ரீ பதி ராஜன் பப்ளிஷர்ஸ்®

சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டம்

(இந்திய வசதியுரிமைச்சட்டத்துடன்)

Transfer of Property Act

(With Indian Easements Act)

தமிழ்நாடு அரசு

தமிழ் வளர்ச்சித்துறையின் சிறந்த நூலாசிரியருக்கான பரிசை

மும்முறை வென்றெடுத்த சட்டத்தமிழாய்வு அறிஞர்

பி.ஆர்.ஜெயராஜன்

M.L., M.B.A., P.G. Dip. in A.D.R., D.Litt.,

வழக்குரைஞர் மற்றும் சட்டக்கல்வியாளர்

சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டம் (அல்லது) சொத்து பற்றிய சட்டம் [Transfer of Property Act or Law of Property]
இந்திய வசதியுரிமைச்சட்டம்
தமிழ்நாடு டாக்டர் அம்பேத்கர் சட்டப்பல்கலைக்கழக வினாத்தாள்கள் – அண்மைக்காலம் வரை
பல்கலைக்கழகத்தேர்வில் அடிக்கடி கேட்கப்படும் வினாக்கள் – ஒரு பார்வை

ஸ்ரீ பதி ராஜன் பப்ளிஷர்ஸ்®

தமிழக அரசின் பரிசு பெற்ற சிறந்த சட்ட நூல் வெளியீட்டாளர்கள்

69/42 - சி, மீனாட்சி நகர், அஸ்தம்பட்டி, சேலம் 636007.

இயங்கலையில் (ஆன்லைன்)

நூல்கள் வாங்க : www.shripathirajanpublishers.com

5–ஆம் பதிப்பு : ஜனவரி, 2024
பதிப்புரிமை © : பி.ஆர்.ஜெயராஜன்

இது ஒரு ஸ்ரீ பதி ராஜன் பப்ளிஷர்ஸ் தயாரிப்பு

விலை : ₹ 540/-

ISBN : 978-81-953292-2-9

- **Title** : Soththurimai Maatru Sattam [Indiya Vasathiyurimai Sattaththudan] Transfer of Property Act (With Indian Easements Act)
- **Author** : Advocate **P.R.Jayarajan**
- **Language** : TAMIL
- **Edition** : First Edition, April 2006
  Second Edition, March 2010
  Third Edition, March 2013
  Fourth Edition, March, 2018
  Fifth Edition, January, 2024
- **Pages** : 432
- **Size** : 22 x 14 cm (Demi)
- **Fonts** : 11 and 10 pts.
- **Paper used** : 18.6 Kg.
- **Binding** : Paperback
- **Published by** : **Shri Pathi Rajan Publishers,**
  69/42-C, Meenakshi Nagar,
  Hasthampatty, **SALEM 636007.**
  Phone : 0427-2403402
- **Price** : **₹ 540/-**
- **E-Shop at** : www.shripathirajanpublishers.com

அச்சுப்பணி :

எழுத்தாக்கம் : ஸ்ரீ பதி ராஜன் பப்ளிஷர்ஸ்,
69/42–சி, மீனாட்சி நகர், அஸ்தம்பட்டி, சேலம் 636007.

நூலாக்கம் : ஸ்ரீ அபிராமி ஆஃப்செட்,
6/2ஏ, துரைசாமி நகர், பள்ளப்பட்டி, சேலம் 636009.

முன்னுரை

அசையாச் சொத்து ஒன்றின் விற்பனை, அடைமானம், குத்தகை, பொறுப்பு ஏற்படுத்தல், பரிமாற்றிக் கொள்ளுதல், கொடையளித்தல் ஆகியவற்றில் சொத்தின் உரிமை ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவருக்கு மாறிச் செல்கிறது. விற்பனை, கொடை போன்றவற்றில் அச்சொத்தின் உடைமையும் மற்றொருவருக்கு மாறிச் செல்கிறது. இத்தகு சொத்துரிமை மாற்றங்களை சட்டப்படி முறைப்படுத்த இயற்றப்பட்டதே, **'சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டம்'** (Transfer of Property Act) ஆகும்.

அதுபோல் ஒரு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு, மற்றொருவருடைய சொத்திலிருந்து சில வசதிகள் கிடைக்கும். எடுத்துக்காட்டாக, காற்று வசதி, ஒளி வசதி, தண்ணீர் விடும் வசதி, நடந்து செல்லும் வழி வசதி. இந்த வசதிகளை அவர் அனுபவித்து வரும்போது, அவற்றை தடை செய்ய அந்த மற்றொருவருக்கு உரிமை கிடையாது. இவை 'வசதியுரிமைகள்' எனப்படுகின்றன. இவை குறித்து இயற்றப்பட்டதே **'இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டம்'** (Indian Easements Act) ஆகும். முதன்மையான சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தையும், அதற்குத் துணையாக விளங்கும் இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டத்தையும் நாம் இந்நூலில் விரிவாகக் காண உள்ளோம்.

இந்நூல் இரண்டு பெரும் பகுதிகளாகப் பிரிக்கப்பட்டுள்ளது. முதல் பகுதியில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தையும், இரண்டாம் பகுதியில் இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டத்தையும் உரிய விளக்கங்கள், வழக்குகள், எடுத்துக்காட்டுகள் ஆகியவற்றுடன் எழுதியுள்ளேன். அதே நேரத்தில் முதற்பகுதியானது இரண்டு பிரிவுகளாகப் பிரிக்கப்பட்டுள்ளது. முதல் பிரிவில் 'சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டத்தின் பொதுக்கோட்பாடுகளையும்' (General Principles of Transfer of Property Act), இரண்டாம் பிரிவில் விற்பனை, அடைமானம், குத்தகை, பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, பரிமாற்றம், கொடை, தொடர்தகு பாத்தியம் ஆகிய 'குறித்தவகையான சொத்துரிமை மாற்றங்களையும்' (Specific Transfers) விளக்கியுள்ளேன்.

இந்நூலை வாசிப்பவருக்கு உரிய பயன் நல்கும் எனும் எண்ணத்தில் இம்முகப்புரைக்கு இங்கு திரையிடுகிறேன்.

வாழ்த்துகள்!

என்றும் அன்புடன்,

பி.ஆர்.ஜெ.

பொருளடக்கம்

பகுதி – I

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம்

பிரிவு - 1.
சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பொதுக் கோட்பாடுகள்

1. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் தோற்றமும் நோக்கமும் **5**
[Origin and Scope of the Transfer of Property Act]
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் தோற்றம் 5
- 1929ம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டம் 6
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் நோக்கம் 7
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் தன்னிறைவு கொண்டதா? 7

2. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் அமைப்பு **8**
[Structure of the Transfer of Property Act]

3. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் ஒரு நிலப்பரப்புச் சட்டமா? **11**
[Whether Transfer of Property Act a Territorial Law?]
- நிலப்பரப்புச் சட்டம் 11
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் நிலப்பரப்புச் சட்டமா? 12

4. சில பதங்களுக்கு பொருள் விளக்கம் **14**
[Interpretation to Certain Terms]
- அசையாச் சொத்து [Transfer of Property) 14
- சொத்து - விளக்கம் 14
- சொத்து - இருவகை 15
- அசையாச் சொத்து - விளக்கம் 15
- பொதுச்சொல் விளக்கச் சட்டம் தரும் விளக்கம் 15
- இந்திய பதிவுச் சட்டம் கூறும் விளக்கம் 15
- நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருள்கள் - விளக்கம் 16
- நிலத்துடன் வேரூன்றி இருப்பவை - சில முரண்பாடான கருத்துக்கள் 16

- ஒரு முக்கிய ஆங்கில வழக்கு : Marshall Vs. Green 16
- ஒரு முக்கிய இந்திய வழக்கு - Seeni Chettiar Vs. Santhanathan 17
- அசையும் சொத்துக்கள் - விளக்கம் 17
- அசையாச் சொத்து - சில உதாரணங்கள் 17
- எவை அசையாச் சொத்துக்கள் ஆகாது? - சில உதாரணங்கள் 17
- சான்றுக் கையொப்பமிடல் (Attestation) 18
- விளக்கம் 18
- நோக்கம் 18
- முறையான சான்றுக் கையொப்பம் - சட்ட விளக்கம் 18
- முறையான சான்றுக் கையொப்பத்தின் சட்ட விளைவுகள் 20
- அறிவிக்கை (Notice) 20

5. சொத்துரிமை மாற்றம் - வரையறை [Transfer of Property - Definition] 27

- பிரிவு 5 கூறும் வரையறை 27
- பிரிவு 5ன் முக்கிய உட்கூறுகள் 28
- மாற்றளிப்பு நிகழ்காலத்தில் அல்லது எதிர்காலத்தில் 30
- Holroyds Vs. Marshall வழக்கின் விதி 30

6. எந்த வகையான சொத்தை உரிமைமாற்றம் செய்யலாம்? [What may be transferred?] 31

- பொது விதி - பிரிவு 6 32
- விதிவிலக்குகள் 32

7. உரிமை மாற்றத்தின்போது ஏற்படும் விளைவுகள் [Operation of Transfer] 36

- 8வது பிரிவு கூறுவதாவது 36
- நிலைநலம் - விளக்கம் 37
- பல்வேறு வகையான சொத்துக்களுக்குண்டான பல்வேறுபட்ட நிலைநலன்கள் 37

8. உரிமை மாற்றத்தின் மீதான கட்டுப்பாடுகள் [Restrictions on Transfers] 39

- பிரிவு 10 கூறுவதாவது 40
- பகுதிக் கட்டுப்பாடுகள் 41
- மூன்று விதமான கட்டுப்பாடுகள் 41
- பிரிவு 10க்கு விதிவிலக்குகள் 44
- சொத்தை அனுபவிப்பதற்கெதிராக தடைகள் - பிரிவு 11 கூறுவதாவது 44
- பிரிவு 11ன் நோக்கம் 44
- பிரிவு 10க்கும் 11க்கும் வேறுபாடு 45
- பிரிவு 11க்கு விதிவிலக்கு 45

- நொடிப்பு நிலை எய்தும்பொழுது அல்லது சொத்தினை மாற்ற முயற்சிக்கும்பொழுது ஒருவரது உரிமை முடிவடைய வேண்டுமென்ற நிபந்தனை 45
- பிரிவு 12 கூறுவதாவது 45
- பிரிவு 12க்கு விதிவிலக்கு 46

9. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் நலனுக்கான உரிமை மாற்றங்கள் 48
[Transfer for benefit of Unborn person]

- பிரிவு 13 கூறுவதாவது 49
- உயிரோடில்லாதவர் பேரில் சொத்தினை மாற்றுவதற்குப் பின்பற்ற வேண்டிய விதிகள் அல்லது நிபந்தனைகள் 49
- இந்தியச் சட்டமும் வழக்குகளும் 50
- இந்துச் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை 51
- இஸ்லாமியர் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை 51

10. வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி 52
[Rule against Perpetuity]

- வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி - பிரிவு 14 53
- வரையிலா நிலை - இரண்டு விதங்கள் 54
- பிரிவு 14 கூறுவதாவது 54
- ஆங்கில மற்றும் இந்தியச் சட்டங்களிடையேயுள்ள வேறுபாடுகள் 55
- இந்துச் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை 56
- இஸ்லாமியர் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை 57
- வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதிக்கு விதிவிலக்குகள் 57

11. ஒரு தொகுதியினருக்கு உரிமை மாற்றம் 58
[Transfer to a Class]

- ஒரு தொகுதியினருக்கு அல்லது வகுப்பினருக்கு மாற்றம் - விளக்கம் 58
- பிரிவு 15 கூறுவதாவது 58
- தொகுதி அல்லது தொகுதிக் கொடை - அறிஞர் ஜார்மன் கூறும் விளக்கம் 59

12. வருவாயைக் குவித்தல் 61
[Accumulation of Income]

- அடிப்படைக் கொள்கை 61
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் கூறுவதாவது - பிரிவு 17 62
- பிரிவு 17ன் பரவெல்லை 62
- பிரிவு 17க்கு விதிவிலக்குகள் - மூன்று விதங்களில் 63

13. பொதுமக்களின் நன்மைக்கான உரிமை மாற்றங்கள் 64
[Transfer for the benefit of Public]

- பிரிவு 18 கூறுவதாவது 64
- பொதுமக்களின் நன்மைக்கான கொடைகள் 65
- இந்து மற்றும் இசுலாமியர் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை 65

14. சேர்ந்தடை உரிமையும் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையும் [Vested interest and contingent interest] 66

- சேர்ந்தடை உரிமை - பிரிவு 19 67
- சேர்ந்தடை உரிமைக்கான மூன்று நிபந்தனைகள் 67
- சேர்ந்தடை உரிமை - பரவெல்லை 67
- வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை - பிரிவு 21 68
- சேர்ந்தடை உரிமை, வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை - வேறுபாடுகள் 70

15. நிபந்தனையுடன் கூடிய உரிமை மாற்றங்கள் [Conditional Transfers] 70

அ. முன் நிபந்தனையும் பின் நிபந்தனையும் [Condition precedent and Condition subsequent] 70

- நிபந்தனை - விளக்கம் 71
- நிபந்தனைகள் - இரு வகை 71
- முன் நிபந்தனை - பிரிவு 25ன் வரையறை 72
- பின் நிபந்தனை - பிரிவு 31 கூறும் வரையறை 72
- பிரிவு 31 மற்றும் பிரிவு 12 - ஒரு ஒப்புநோக்கல் 72
- பின் நிபந்தனை செல்லக்கூடியதாக இருக்க வேண்டும் 72
- பின் நிபந்தனையை விளக்கும் இரு எடுத்துக்காட்டுகள் 73
- முன் நிபந்தனை, பின் நிபந்தனை - வேறுபாடுகள்

ஆ. முன் நிபந்தனையை நிறைவேற்றல் [Fulfilment of Condition precedent] (அல்லது) சொத்து சீக்கிரமே சேர்ந்தடைதல் வேண்டும் [Early resting of property] 73

- இயன்ற அளவுக் கோட்பாடு 74
- சட்டம் விரைவாகச் சொத்து சேர்ந்தடைவதையே விரும்புகிறது - பிரிவு 26 74

இ. உரிமை விரைவுத் தத்துவம் [Doctrine of Acceleration] 75

- உரிமை விரைவுத் தத்துவம் - பிரிவு 27 75

16. தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு [Doctrine of Election] 77

- சிறு விளக்கம் 78
- அறிஞர் மெயிட்லாண்டு கூறும் வரையறை 78
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் - பிரிவு 35 கூறுவதாவது 78

- தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாட்டினைச் செயல்படுத்துவதற்கு வேண்டிய நிபந்தனைகள் 79
- இந்திய மற்றும் ஆங்கிலச் சட்ட நிலை (வேறுபாடு) 79
- விதிவிலக்கு 81
- தேர்ந்தெடுத்தலைத் தள்ளிப் போடுதல் 82

17. வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் [Covenants] 83

- வரைமொழி ஒப்பந்தம் 84
- வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் - இரு வகை 84
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் கூறுவதாவது 85
- வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் செயல்பாடு 86
  - நேர்மறையான அல்லது தனிப்பட்ட வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் 86
  - எதிர்மறை அல்லது கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் 87
- கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் குறித்து இங்கிலாந்து நாட்டின் நிலை 88
- மேற்படி Tulk Vs. Moxhay வழக்கு விதியின் பரவெல்லை 89
- கட்டுப்படுத்தும்வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்ட விதிகளின் தொகுப்பு 89

18. தன்னிடமுள்ளதைவிட சிறந்த உரிமைமூலத்தை ஒருவர் மற்றொருவருக்கு கொடுக்கவியலாது எனும் விதி [Rule regarding Better Title] 90

- விதிவிலக்குகள் 90

19. வெளித் தோற்ற உரிமையாளரால் உரிமை மாற்றம் [Transfer by Ostensible Owner] 92

- வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் - விளக்கம் 93
- வெளித்தோற்ற உரிமையாளரின் சொத்துரிமை மாற்றம் (அல்லது) உரிமை போலி முரண்தடை கோட்பாடு - விளக்கம் 93
- வெளித் தோற்ற உரிமையாளரிடமிருந்து சொத்தை வாங்குபவர் பாதுகாக்கப்படுதல் 93
- அடிப்படைக் கொள்கை 94
- பிரிவு 41ஐச் செயற்படுத்தத் தேவையான நிபந்தனைகள் 95

20. முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு [Doctrine of Feeding the Estoppel] (அல்லது) உரிமையற்ற நபரால் உரிமைமாற்றம் [Transfer by Unauthorised Person] 96

- அளிப்பை உறுதிப்படுத்தும் முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு - விளக்கம் 96

- பிரிவு 43 கூறுவதாவது 97
- பிரிவு 43க்கு தேவையான நிபந்தனைகள் 97

21. குறைபாடு கொண்ட உரிமைமூலத்தின் கீழ் சொத்தை நல்லெண்ணத்துடன் வாங்கியவர்கள் செய்யும் மேம்பாடுகள் 99
[Improvements made by bonafide holders under defective titles]

- பிரிவு 51ன் கீழான நிபந்தனைகள் 100
- உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குள்ள பரிகாரங்கள் 101
- இழப்பீட்டின் அளவு 101

22. வழக்கு முடிவுறா நிலை உரிமை மாற்றம் [Transfer of Property Pending Suit] (அல்லது) நிகழ்வழக்கு கோட்பாடு [Doctrine of *Lis pendens*] 103

- பிரிவு 52 கூறுவதாவது 104
- பிரிவு 52ன் அடிப்படை 104
- பிரிவு 52ன் நோக்கம் 104
- பிரிவு 52 செயல்பட முக்கிய நிபந்தனைகள் 105
- நிகழ்வழக்கு கோட்பாடு எதற்குப் பொருந்தும்? 105
- நிகழ்வழக்கு கோட்பாடு - இங்கிலாந்து நிலை 106
- Bellamy Vs. Sobine - பொருண்மைகள் 106
- இந்திய நிலை 107
- தானாக நிகழும் உரிமை மாற்றங்கள் 107

23. மோசடியான உரிமை மாற்றம் [Fradulent Transfer] 108

- பிரிவு 53 கூறுவதாவது 109
- வழக்குகள் 109
- மோசடியான உரிமை மாற்றத்தை ரத்து செய்ய நிபந்தனைகள் 112
- கடன் கொடுத்தவர்களுக்கு கிடைக்கும் தீர்வழிகள் 112

24. பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு [Doctrine of Part Performance] 114

- விளக்கம் 114
- பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள் 115
- இந்திய சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு 115
- பிரிவு 53-A ன் தேவைகள் 116
- பிரிவு 53-A ல் கூறப்பட்டுள்ள உரிமையின் தன்மை (அல்லது) பிரதிவாதியின் சுவாதீனத்திற்கு பாதுகாப்பு 117
- ஆங்கிலச் சட்டம், இந்தியச் சட்டம் - வேறுபாடுகள் 118

பிரிவு - 2. குறித்தவகை சொத்துரிமை மாற்றங்கள் [Specific Transfers]

1. விற்பனை [Sale]

1. விற்பனை - வரையறை 123

- பிரிவு 54 கூறும் வரையறை 123
- விற்பனை ஒன்றிற்காக இன்றியமையாத தேவைகள் 124
- விற்பனை எவ்வாறு நடக்கிறது? 124
  - பதிவு ஆவணத்தின் வழியே ஏற்படுத்துதல் 125
  - சுவாதீன ஒப்படைப்பின் மூலம் ஏற்படுத்துதல் 125

2. விற்பனை ஒப்பந்தம், விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் - வேறுபாடுகள் 126

- விற்பனை , விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் - விளக்கம் 126
- 'வாங்குபவரே விழித்திரு' - விளக்கம் 127

3. அச்சாரம், வாங்குபணம் - விளக்கமும் வேறுபாடுகளும் 127

4. விற்பவர், வாங்குபவர் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் - விற்பனைக்கு முன்பு 129

I (i) விற்பவருக்கு, விற்பனைக்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகள் 131

- முக்கிய குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல் 131
- உரிமை ஆவணங்களைப் பார்வைக்கு கொண்டு வருதல் 131
- சொத்து அல்லது உரிமை மூலத்தைப் பற்றிக் கேட்கப்படும் வினாக்களுக்கு விடையளித்தல் 132
- மாற்றளிப்பாவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதல் 132
- சொத்தினைப் பாதுகாத்தல் 132
- வரி முதலானவற்றைச் செலுத்துதல் 132

(ii) விற்பவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள உரிமைகள் 133

II (i) வாங்குபவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகள் 133

- சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை வெளியிடுதல் 134
- விலையைச் செலுத்துதல் 134

(ii) வாங்குபவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள உரிமைகள் 134

- முன்னதாகச் செலுத்திய வாங்கு பணத்திற்கான

பொருட்பிணைப் பொறுப்பு 134

5. விற்பவர், வாங்குபவர் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் - விற்பனைக்குப் பின்பு 136

I (i) விற்பனைக்குப் பின்னால் விற்பவருக்குள்ள பொறுப்புகள் 136

- சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்தல் 136
- மூல உரிமைக்கான உட்கிடை உடன்பாடு 137
- விலையைப் பெறும் போது மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல் 137

(ii) விற்பனைக்குப் பின்னால் விற்பவருக்குள்ள உரிமைகள் 138

- செலுத்தப்படாத விலைக்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு 138

II (i) விற்பனைக்குப் பின்னால் வாங்கியவருக்குள்ள பொறுப்புகள் 138

- சொத்திற்கான இழப்பை (விற்றவரின் செயலால் ஏற்படாத) ஏற்றல் 138
- வில்லங்கம், வரி போன்றவற்றைச் செலுத்துதல் 139

(ii) விற்பனைக்குப் பின்னால் வாங்குபவருக்குள்ள உரிமைகள் 139

- கூடுதல் உயர்வின் அனுகூலத்தைப் பெறுதல் 139

6. உரிமை மூலம் குறித்து தகவல் தர வேண்டிய கடமை 139

- விற்பவர் சொத்தின் உரிமை மூலத்திலுள்ள முக்கிய குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல் வேண்டும் என்ற கடமை 140
- சொத்து குறித்த குறைபாடுகள் - இருவகை 140
- உரிமைமூலக் குறைபாடுகள் - உதாரணங்கள் 140
- உட்கிடை மற்றும் வெளிப்படை குறைபாடுகள் - விளக்கம் 141
- குறைபாடுகள் குறித்து சொத்தை வாங்குபவருக்குள்ள கடமை (அல்லது) 'வாங்குபவனே விழித்திரு' என்ற விதி 141
- சொத்தின் உட்கிடைக் குறைபாட்டிற்கு இது பொருந்தாது 141
- சொத்தின் உரிமைமூலக் குறைபாடுகளுக்கு மேற்படி 'வாங்குபவனே விழித்திரு' எனும் விதி பொருந்துமா? 142

7. வில்லங்கங்கள் குறித்த கடமைகள் 142

- வில்லங்கங்கள் குறித்து விற்பவருக்குள்ள கடமைகள் 142
- வில்லங்கம் குறித்து வாங்குபவருக்குள்ள கடமைகள் 143

8. உட்கிடை உடன்பாடுகள் 143

- இந்தியச் சட்டம் 144
- ஆங்கிலச் சட்டம் 144

9. செலுத்தப்படா விற்பவரின் பற்றுரிமை 145

- விளக்கம் 146
- விற்பவரின் பற்றுரிமை எப்பொழுது எழுகிறது? 147
- விற்பவரின் பற்றுரிமை எவ்வாறு விலக்களிக்கப்படுகிறது? 147
- மறுபயனும் பற்றுரிமையும் 147
- ஆங்கிலச் சட்டம், இந்தியச் சட்டம் - வேறுபாடுகள் 149

2. அடைமானம் [Mortgage]

1. அடைமானம் - வரையறை (Mortgage - Definition) 150

- பிரிவு 58 (a) கூறும் வரையறை 150
- அடைமானம் தொடர்பான பதங்கள் 151
- அடைமானம், விற்பனை - வேறுபாடு 151
- அடைமானத்திற்கான முக்கிய கூறுகள் 151

2. அடைமானம் - வகைகள் (Mortgage - Kinds) 153

- அடைமானத்தின் வகைகள் அல்லது வடிவங்கள் - 6 வகை 154
  - ஈட்டடைமானம் 155
  - விற்பனை அடைமானம் 155
  - சுவாதீன அடைமானம் 156
  - ஆங்கில அடைமானம் 157
  - பத்திர வைப்பு அடைமானம் 158
  - கதம்ப அடைமானம் 158
- சுவாதீன ஈட்டடைமானம் 159
- சுவாதீன விற்பனை அடைமானம் 159
- விற்பனை அடைமானம், திருப்பி வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனை 160
- ஈட்டடைமானம், சுவாதீன அடைமானம் 162

3. அடைமானங்கள் செய்யப்படும் முறை (Method of Effecting Mortgages) 164

- அடைமானங்கள் செய்யப்படும் முறை 164
- பதிவு செய்தல் 165
- கையெழுத்திடல் 165
- சான்றுக் கையொப்பமிடல் 165

4. அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் 166

(Right and Liabilities of Mortgagor)

அ. அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagor) 167

i. அடைமான மீட்புரிமை 167

- அடைமான மீட்புரிமையின் பின்னணி 167
  - பிரிவு 60 கூறுவதாவது 169
    - அடைமான மீட்புரிமை எப்பொழுது எழுகிறது? 169
    - அவ்வுரிமை எவ்வாறு செயற்படுத்தப்பட வேண்டும்? 169
    - அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் 169
- அடைமான மீட்புரிமை, ஒரு சட்டப்பூர்வமான உரிமை 171
- அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ளுதலைத் தாமதப்படுத்தும் அல்லது தடை செய்யும் எந்த ஒரு நிபந்தனையானாலும், அந்த மீட்புரிமையை தடங்கல் செய்ய முடியாது 171
- அடைமான மீட்புரிமை - சிறு விளக்கம் 172
- அடைமான மீட்புரிமை மீதான தடை செல்லாது 172
- "ஒரு முறை அடைமானம் என்றால் அது எப்போதுமே அடைமானம்தான் மற்றும் அடைமானத்தைத் தவிர வேறொன்றுமில்லை" - விளக்கம் 172
- அடைமான மீட்புத்தடை - விளக்கம் 174
- முக்கிய வழக்குகள் 175
- அடைமான மீட்புத்தடை இல்லாநிலையது அல்லது அல்லது செல்லாது 176
- எவை மீட்புத் தடையாக கருதப்படுகின்றன? 176
- எவை மீட்புத் தடையாகக் கருதப்படுவதில்லை? 179
- வட்டியைத் தவிர கூடுதல் ஆதாயம் ஏதும் பெறக்கூடாது
  - ஆரம்ப நிலை 182
  - அடுத்த நிலை 183
- நீதிப்பெருமகனார்கள் அவையின் தீர்ப்புகள் 183
- கூடுதல் ஆதாயங்கள் குறித்த இந்தியச் சட்டம் 185

ii. அடைமானங்களை சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை 187

- சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக்கான கோட்பாடு - விளக்கம் 187
- சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக் கோட்பாடு ஒழிப்பு 187
- சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை குறித்து சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 61வது பிரிவு கூறுவதாவது 188
- தனித்தனியாக மீட்பதற்கு எதிராக மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாது இருக்க வேண்டும் 189
- பிரிவு 61ஐப் பயன்படுத்த தேவையான கூறுகள் 189

iii. அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியை பெற உரிமை 190

- சொத்தின் வளர்ச்சி - விளக்கம் 190
- பெருக்கம் மூலத்தையே சேரும் - ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்டம் 190
- சொத்தின் வளர்ச்சி - இரு வகைகளில் 190
- மானிட முயற்சியால் பெறப்பட்ட சொத்து வளர்ச்சி 191
- செலவுத் தொகை 191
- செலவுத் தொகைக்கு வட்டி செலுத்தல் 192

iv. சொத்தின் மேம்பாட்டை பெற உரிமை 192
- பொதுவிதி 193
- பிரிவு 63-A கூறுவதாவது 193

ஆ. அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities of Mortgagor) 194

I. அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகள் 195

II. அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகள் அல்லது கடமைகள் 196

5. அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் (Rights and Liabilities of Mortgagee) 199

அ. அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagee) 199

i. அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான உரிமை 199
- அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு - விளக்கம் 200
- அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு எவ்வாறு செயல்படுத்தப்படுகிறது? 200
- எந்த வகை அடைமானத்தில் மீட்புரிமை அடைப்பு, அடைமானம் பெற்றவருக்கு கிடைக்கிறது? (அல்லது) யார் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்கு வழக்குத் தொடரலாம்? 201
- அடைமானம் பெற்ற ஒருவர் பகுதி அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது விற்பனைக்கு வழக்குத் தொடர இயலுமா? 201
- அடைமான மீட்புரிமையும், மீட்புரிமை அடைப்பும் ஒரே காலம் வரை நீடித்திருப்பவையாகும் - விளக்கம் 202
- மீட்பதற்கான காலம் - 2 வகை 203
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பு இருந்த தவறான கண்ணோட்டம் 204
- விதிவிலக்குகள் 204
- அடைமானம் பெற்றவருக்கு கிடைக்கும் பரிகாரங்கள் (அல்லது) நிவாரணங்கள் 205

- எந்தெந்த அடைமானங்களில் மேற்படி பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது? 206

ii. நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி அடைமானச் சொத்தை விற்கும் உரிமை 206

- பிரிவு 69(1)ன் கீழான மூன்று சமயங்கள் 207
- சொத்தை விற்கும் அதிகாரத்தை செலுத்துவதற்கான நிபந்தனைகள் - பிரிவு 69(2) 208
- எம்முறையில் விற்பது? 208
- விற்பனையின் விளைவு 208
- விற்பனைப் பணத்தை எவ்வாறு செலவு செய்வது? 209
- வாங்குபவருக்குப் பாதுகாப்பு 209

iii. மாற்று ஈட்டுறுதி பெற உரிமை 209

- மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாடு விளக்கம் 209

iv. இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர்களின் உரிமை 210

- கீழிருந்து மேலாக மீட்பு செய்க - மேலிருந்து கீழாக மீட்புரிமை அடைப்பு செய்க (அல்லது) மேல் அடைமானத்தை மீள் - கீழ் அடைமான மீட்பை அடை - விளக்கம் 211

ஆ. அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities of Mortgagee) 213

- அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள் 213
- அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள் 218
- சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள்
- பிரிவு 76 218
- பிரிவு 77 220

6. முந்துரிமைக் கோட்பாடு (Doctrine of Priority) 221

- "காலத்தில் எது முந்தியதோ அது சட்டத்தில் வலிமையுள்ளது" அல்லது "முந்துரிமைக் கோட்பாடு" - பிரிவு 48 கூறும் பொது விதி 222
  - i. பிரிவு 78 கூறும் விதிவிலக்கு 223
  - ii. பிரிவு 79 கூறும் விதிவிலக்கு 225
- சொத்துரிமை மாற்றுச் (இந்திய) சட்டத்தின் பிரிவு 79, ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து மாறுபடும் விதம் அல்லது வேற்றுமை 226

7. அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமைக் கோட்பாடு (அல்லது) மார்ஷலிங் கோட்பாடு (Doctrine of Marshalling) 228

- எளிய விளக்கம் 228
- மேற்படி கோட்பாட்டின் உட்கருத்து 229
- பிரிவு 81 கூறுவதாவது 229
- 81வது பிரிவினை எப்பொழுதெல்லாம் பயன்படுத்தலாம்? 230
- 81வது பிரிவைப் பயன்படுத்த நிபந்தனைகள் 230

8. அடைமான விகிதப் பொறுப்பு கோட்பாடு (Doctrine of Contribution) 231

- அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடு - விளக்கம் 232
- இக்கோட்பாடு எச்சூழ்நிலைகளில் பயன்படக்கூடியது? 232
- பிரிவு 82ன் கீழான மூன்று பத்திகள் கூறும் சட்ட விதிகள் 232
- பிரிவு 82ன் முதற்பத்தி செயலுறத் தேவையான நிபந்தனைகள் 233
- பிரிவு 82ன் இரண்டாவது பத்தி செயலுறத் தேவையான நிபந்தனைகள் 234
- பிரிவு 82ன் மூன்றாவது பத்தி கூறுவதாவது 234
- விகிதப்படி பகிர்ந்தளிக்கும் முறை 234
- அடைமான விகிதப் பொறுப்பு என்பது அடைமானச் சொத்து வரிசையின் மறுதலையாகும் 236
- அடைமான் விகிதப் பொறுப்புக்கான உரிமையானது அடைமானச் சொத்து வரிசை உரிமையினால் (மார்ஷலிங் உரிமை) கட்டுப்படுத்தப் படுகிறது (அல்லது) அடைமான சொத்தின் வரிசை உரிமைக்கும் அடைமான விகிதப் பொறுப்பிற்கும் இடையே முரண்பாடு ஏற்பட்டால், அடைமான சொத்தின் வரிசை உரிமையே மேலோங்கி நிற்கும் - விளக்கம் 237

9. அடைமான மீட்புக்கு வழக்கிடக்கூடிய நபர்கள் (Persons who may sue for redemption) 238

- பிரிவு 91 கூறும் இரு பிரிவினர் 238
- பிரிவு 91 கூறும் அத்தகையவர்களின் வகைப்பாடு 238
- விளக்கம் 239

10. மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு (Doctrine of Subrogation) 240

- மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு - விளக்கம் 240
- பிரிவு 92ன் கீழான நான்கு பத்திகள் விளக்குவதாவது 241
- மாற்றமர் அடைமான உரிமை - இரு வகைகள் 241
  - சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை 242
  - ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை 242
- சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை, ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமையிலிருந்து வேறுபடும் விதம் 243

11. முன்னொட்டுத் தடை (Prohibition of Tacking) 244

- முன்னொட்டு - விளக்கம் 244
- சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 93 கூறும் முன்னொட்டுத் தடை 244
- விதிவிலக்கு 245

3. பொருட்பிணைப் பொறுப்பு [Charge]

- வரையறை - பிரிவு 100 246
- பொருட்பிணைப் பொறுப்பின் வகைகள் 247
  - ஆள்களின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு 247
  - சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு 247
- அடைமானம், பொருட்பிணைப் பொறுப்பு - வேறுபாடுகள் 248
- பொருட்பிணைப் பொறுப்பு தீர்க்கப்படும் வழிகள் 249

4. குத்தகை [Lease]

1. குத்தகையின் வரையறை (Definition of Lease) 250

- பிரிவு 105 கூறும் வரையறை 250
- ஒரு குத்தகையின் முக்கிய உட்கூறுகள் - 4 கூறுகள் 251

2. குத்தகையின் வகைகள் (Kinds of Lease) 252

- குத்தகையின் வகைகள்
  - குறிப்பிட்ட காலத்திற்கான குத்தகை 252
  - காலந்தோறுமான குத்தகை 252
  - கால வரையறையற்ற குத்தகை 252
  - விருப்ப முடிவுக் குத்தகை 252
  - கெடு முடிந்த குத்தகை 253
- விருப்புமுடிவுக் குத்தகைக்கும், கெடு முடிந்த குத்தகைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள் 253

3. குத்தகையும் உரிமமும் - வேறுபாடுகள் (Lease and License - Differences) 254 255

- உரிமம் - வரையறை 255
- குத்தகை மற்றும் உரிமம் - வேறுபாடுகள் 256
- வேறுபாட்டைக் கண்டறியும் தேர்வு 256

4. குத்தகையை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது? (How is a Lease made?) 257

- பதிவு செய்தல் 257
- குத்தகையை பதிவு செய்யாது போனால் ஏற்படும் விளைவுகள் 258

- குத்தகைக்கு கொடுப்பவரும் குத்தகைக்கு எடுப்பவரும் ஆவணத்தில் கையெழுத்திட வேண்டும் 258

5. குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் மற்றும் எடுப்பவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் 258
(Rights and liabilities of lessor and lessee)

I. குத்தகைக்கு கொடுப்பவரின் பொறுப்புகள் அல்லது கடமைகள் 259

- சொத்தில் உள்ள முக்கிய குறைபாடுகளை தெரிவிக்கும் பொறுப்பு 259
- சுவாதீனத்தை கொடுக்கும் பொறுப்பு 259
- இடைஞ்சலில்லாமல் அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான உடன்பாடு 260

II. குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் உரிமைகள் 260

- குத்தகை நிலச்சேர்வினைப் பெறுதல் 260
- குத்தகைக்கான சொத்து அழிவுறும் போது முடித்தல் 260
- குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் (விடுபவர்) பழுது முதலானவற்றைப் பார்க்காத பொழுது, அவற்றை குத்தகைக்கு எடுத்தவர் பழுது பார்த்தல் 261
- வரி முதலானவற்றைக் குத்தகைக்கு விடுபவர் செலுத்தாத போது, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் செலுத்துதல் 261
- பூமியுடன் பதிந்த பொருட்களை அகற்றிச் செல்லுதல் 261
- குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தாம் பயிரிட்ட பயிர்களின் பலன்களைப் பெறுதல் 261
- குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தமது உரிமைகளை மாற்றாக்கம் செய்தல் 262

III. குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் பொறுப்புகள் 262

- சொத்தின் மதிப்பை பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை எடுத்துரைத்தல் 262
- வாடகையைச் செலுத்துதல் 262
- சொத்தினைப் பராமரித்தல் 262
- நில ஆக்ரமிப்பு பற்றிய அறிவிக்கை கொடுத்தல் 263
- சொத்தை சேதமாக்காமல் பயன்படுத்தல் 263
- குத்தகைக்கு• கொடுத்தவரின் அனுமதியின்றி எதனையும் சொத்தில் பொருத்தாமல் இருத்தல் 263
- குத்தகை முடிவுற்றதும், சொத்தின் சுவாதீனத்தைத் திரும்ப அளித்தல் 263

6. குத்தகை முடிவுறுதல் 264
(Determination of Lease)

i. முடிவுறும் முறைகள் 264

- குத்தகைக்கான காலம் முடிவடைவதன் மூலம் 264
- குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறுவதன் மூலம் 265
- குத்தகைக்கு கொடுப்பவரின் நலன்கள் முடிவுறுவதன் மூலம் 265
- இணைப்பின் மூலம் 265
- சொத்தினை வெளிப்படையாக திரும்ப ஒப்படைத்தல் மூலம் 265
- சொத்தினை உட்கிடையாக திரும்ப ஒப்படைத்தல் மூலம் 266
- உரிமை இழப்பின் மூலம் 266
- வெளியேற்றுவதற்கான அல்லது குத்தகையை முடிப்பதற்கான அறிவிக்கை கொடுப்பதன் மூலம் 266

ii. குத்தகை உரிமையிழப்பு 267

- சட்டப் பிரிவு 267
- எந்த சூழ்நிலையில் உரிமையிழப்பு ஏற்படுகிறது? 267
- அறிவிக்கை கொடுத்தல் அவசியமானதாகும் 268

iii. உரிமையிழப்பு உரிமையை கைவிடுதல் 269

- பிரிவு 112 கூறும் சட்டம் 269

iv. உரிமையிழப்பிற்கெதிரான பரிகாரங்கள் 270

- பிரிவு 114 கூறும் பரிகாரங்கள் 270
- பிரிவு 114-A கூறும் பரிகாரங்கள் 271

v. வெளியேற்றுவதற்கான அறிக்கை 272

- காலந்தோறுமான குத்தகை - விளக்கம் 272
- குத்தகையின் காலம் எவ்வாறு கணக்கிடப்படுகிறது? 272
- ஒரு முறையான அறிவிக்கை மூலம் வெளியேற்றுவதற்கு, நிறைவேற்ற வேண்டிய நிபந்தனைகள் 272
- மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் 273

5. பரிமாற்றம் [Exchange]

- பிரிவு 118 கூறும் வரையறை 274
- ஒரு விற்பனை பரிமாற்றத்திலிருந்து வேறுபடும் விதம் 274
- பரிமாற்றத்தை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது 275
- பரிமாற்றத்தின் தரப்பினருக்குள்ள உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் 275
- பணத்தின் பரிமாற்றம் 276

6. கொடை [Gift]

1. கொடையின் வரையறையும் அதனை நிறுத்தி வைத்தல் அல்லது இரத்து செய்தல் 277

- பிரிவு 122 தரும் வரையறை 278
- ஒரு செல்லத்தக்க கொடையின் முக்கிய கூறுகள் 278
- கொடையை நிறுத்தி வைத்தல் அல்லது இரத்து செய்தல் 282
- பிரிவு 126ன் மூன்றாவது மற்றும் நான்காவது பத்திகள் கூறுவதாவது 284

2. திரும்பப் பெறத்தக்கக் கொடையும் நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடையும் 284

- விளக்கம் 285
- நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடை 285
- திரும்ப பெறத்தக்க கொடைகள் அனுமதிக்கப்படுவதில்லை; நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடைகள் அனுமதிக்கப்படுகின்றன - விளக்கம் 286

3. எதிர்காலச் சொத்தின் கொடை 287

4. பொருட்பிணைக் கொடை (Onerous Gift) 288

- பிரிவு 127 கூறுவதாவது 288

5. முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் (Universal Donee) 290

- பிரிவு 128 290
- இப்பிரிவின் நோக்கம் 290

6. இறக்கும் தறுவாய் கொடை அல்லது மரணக் கொடை (*Donatio mortis causa*) 291

- இறக்கும் தருவாயில் கொடுக்கப்படும் அசையும் பொருட்கள் பற்றிய கொடை 291
- மரணக் கொடை, சாதாரணக் கொடை - வேறுபாடுகள் 292
- இசுலாமியர் சட்டப்படி ஏற்படுத்தப்படும் கொடை 292

7. தொடர்தகு பாத்தியங்கள் [Actionable Claims]

- வரையறை 293
- ஆங்கிலச் சட்டத்தில் 294
- இந்தியச் சட்டத்தின் 3வது பிரிவின்படி 294
- தொடர்தகு பாத்தியத்தை மாற்றியளித்தல் 295
- மாற்றியளிப்பதின் விளைவுகள் 295
- மாற்றியளிப்பது குறித்த அறிவிக்கை 296
- நெருப்பிற்கு எதிரான காப்பீட்டின் கீழான உரிமைகளை மாற்றியளிப்பது 297
- கடல் இடருக்கு எதிரான காப்பீட்டின் கீழான உரிமைகளை மாற்றியளிப்பது 297

- மாற்றளிப்பின் மூலம் தொடர்தகு பாத்தியங்களைப் பெறத் தகுதியற்றவர்கள் 297
- மாற்றுமுறையாவணங்களுக்கு விதிவிலக்கு 298

பகுதி – II

இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டம், 1882

1. வசதியுரிமை - பொதுவான விபரம் 301
(Easements - Generally)

(i) வசதியுரிமையின் வரையறையும் வேறுபாடுகளும் 301
- பொது விளக்கம் 301
- பிரிவு 4 கூறும் வரையறை 302
- ஓங்கு சொத்து மற்றும் ஒடுங்கு சொத்து 302
- வசதியுரிமைக்கு பிரிவு 4ன் கீழான எடுத்துக்காட்டுகள் 305
- இயற்கை உரிமை - விளக்கம்
- இயற்கை உரிமைகளும் வசதியுரிமைகளும் - வேறுபாடுகள் 305

(ii) வசதியுரிமையின் வகைப்பாடுகள் 306
- தொடர் வசதியுரிமை 307
- தொடராத வசதியுரிமை 307
- தொடரும் மற்றும் தொடராத வசதியுரிமை - ஒரு கண்ணோட்டம் 307
- வெளிப்படையான வசதியுரிமை 308
- வெளிப்படையில்லாத வசதியுரிமை 308
- வெளிப்படையான மற்றும் வெளிப்படையில்லாத வசதியுரிமை - ஒரு கண்ணோட்டம் 308
- நேர்மறை மற்றும் எதிர்மறை வசதியுரிமை 309

2. வசதியுரிமையை உண்டாக்குதல் அல்லது அடைதல் 310
(The creation or acquisition of easements)

(i) உண்டாக்கும் அல்லது அடையும் வழிகள் 310
- அளிப்பதன் மூலம் 310
- தேவையின் மூலம் 311
- தேவை போல்வு மூலம் 311
- நீடனுபோகம் மூலம் 311
- வழக்கத்தின் மூலம் 311
- ஓங்கு சொத்தை மாற்றியளிப்பதின் மூலம் 311
- சட்டத்தின் மூலம் 311

(ii) தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமையை அடைதலும் வசதியுரிமை போல்வும் 312
- தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமை - விளக்கம் 312
- சட்டப்பிரிவு கூறும் விளக்கம் 313
- வசதியுரிமை போல்வு - விளக்கம் 314
- வசதியுரிமைப் போல்விற்கு மூன்று நிபந்தனைகள் 315

(iii) நீடனுபோகத்தால் வசதியுரிமையை அடைதல் 316
- பிரிவு 15 கூறுவதாவது 316
- வசதியுரிமையை அளிக்கும் சொத்து அரசாங்கத்திற்கு சொந்தமானதாக இருப்பின் 317
- நீடனுபோகம் குறித்த ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்டத்திற்குள்ள வேறுபாடுகள் 318
- எந்த உரிமைகளை நீடனுபோகத்தின் மூலம் அடைய முடியாது? 318

(iv) வழக்காறு வசதியுரிமை 319
- வழக்காறு வசதியுரிமைகள் 319
- எது வழக்கமாகிறது? 319
- வழக்காறு வசதியுரிமையும் வழக்காறு உரிமையும் - வேறுபாடு 320

3. வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் (The Incidents of Easements) 321
- பிரிவு 20 கூறுவதாவது 321
- வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் - 21 முதல் 31 வரையிலான பிரிவுகள் கூறும் 11 விதிகள் 322

4. வசதியுரிமைக்கு இடையூறு செய்யப்படுதலும், அதற்கெதிரான பரிகாரங்களும் (The Disturbance of Easements and the remedies) 323
- இடையூறு இல்லாமல் அனுபவிக்கும் உரிமை 323
- வசதியுரிமைக்கு இடையூறு செய்யப்படும் போது, வசதியுரிமையைப் பெறும் ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு கிடைக்கும் பரிகாரங்கள் 324
  - வசதியுரிமையின் இடையூறுக்கு நஷ்டஈடு கோரி வழக்கிடுதல் 324
  - இடையூறை தடுத்து நிறுத்த உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் 324
- இடையூறை தானே அகற்றிக் கொள்ளல் 325

5. வசதியுரிமைகளின் மறைவு, நீக்கம் மற்றும் உயிர்ப்பிப்பு (The Extinction, Suspension and Revival of Easements) 326
- வசதியுரிமை மறைந்து போதல் அல்லது அழிவுறுதல் 326

- வசதியுரிமைகளின் நீக்கம் 328
- வசதியுரிமைகள் உயிர்ப்பித்தல் 329

6. உரிமங்கள் (Licences) 331

- வரையறை 331
- உரிமம், வசதியுரிமை - வேறுபாடுகள் 331
- நலன் இணைந்த உரிமம் 333
- எச்சூழ்நிலைகளில் உரிமத்தை இரத்து செய்யவியலாது? 333
- எச்சூழ்நிலைகளில் உரிமத்தை இரத்து செய்யவியலும்? 334

கோட்பாடுகளும் விதிகளும் [Doctrines and Rules]

1. Doctrine of Notice 20
2. Spes Successionis 31
3. Rule against Perpetuity 52
4. Doctrine of Accumulations (or) Doctrine of Accumulation of Income 61
5. Rule of Cyprus 74
6. Doctrine of Acceleration 75
7. Doctrine of Election 77
8. Estoppel by Holding out 92
9. Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel 96
10. Doctrine of *Lis pendens* 103
11. Doctrine of Part Performance 113
12. Doctrine of Caveat Emptor 141
13. Doctrine of Clog on Redemption 174
14. Doctrine of Collateral Advantage 181
15. Doctrine of Consolidation 187
16. Doctrine of Substituted Security 209
17. Doctrine of Priority 221
18. Doctrine of Marshalling 228
19. Doctrine of Contribution 231
20. Doctrine of Subrogation 240
21. Prohibition of Tacking 244

வேறுபாடுகள் [Differences]

1. Immovable Property and Movable Property 14
2. Rule against Perpetuity - English and Indian Law 55
3. Vested interest and Contingent interest 68
4. Condition precedent and condition subsequent 73
5. Doctrine of Election - English and Indian Law 79

6.	Restrictive Covenants - English and Indian Law	89
7.	Doctrine of *Lis pendens* - English and Indian Law	103
8.	Doctrine of Part Performance - English and Indian Law	118
9.	Contract of Sale and Contract for Sale	126
10.	Earnest money and Advance	129
11.	Unpaid Vendor's Charge - English and Indian Law	149
12.	Mortgage and Sale	151
13.	Mortgage by Conditional Sale and Sale with a Condition for repurchase	160
14.	Simple Mortgage and Usufructuary Mortgage	163
15.	*Assessio cedit principali* - English and Indian Law	190
16.	Doctrine of Priority - English and Indian Law	226
17.	Legal subrogation and conventional subrogation	243
18.	Mortgage and Charge	248
19.	Tenancy at will and Tenancy at sufference	254
20.	Lease and License	256
21.	Sale and Exchange	274
22.	Actionable Claims - English and Indian Law	293
23.	Customary Easement and Customary Right	320
22.	Licence and Easement	332

அடைப்புக் குறி வினாக்கள்
[Questions within Quotations]

1.	"Save as provided by Section 57 and chapter IV of this Act, any transfer by operation of law or by or in execution of a decree or order of a Court of competent jurisdiction, and nothing in the second chapter of the Act shall be deemed to affect any rule of Mohammedan law" - Comment.	11
2.	"Property of any land can be transferred except as otherwise provided by this Act or any other law for the time being in force" - Comment.	31
3.	"A mere right to sue cannot be transferred" - Comment.	31
4.	"An expectancy of succession or any other mere possibility cannot be transferred" - Elucidate.	31
5.	"A transfer of property passes to the transferee, all the interest in the property and in the legal incidents thereof" - Explain.	36
6.	"The right of alienation is incidental to and inseparable from the beneficial ownership of property" - Discuss.	36
7.	"Absolute restraint on alienation is void but partial	

	restraint is not" - Explain.	39
8.	"A condition repugnant to the interest created is void" - Explain.	40
9.	"It is said that the liberty of aleination shall not be exercised to its own destruction" - Show how this rule is given effect to in the law governing Transfer of Property.	52
10.	"The law favours the early resting of estate" - How for the Transfer of Property Act gives effect to this principle?	73
11.	"Law leans in favour of vesting and against diverting" - Explain.	74
12.	"The foundation of the Doctrine of Election is that a person taking the benefit of an instrument must also bear the burden" - Discuss.	77
13.	"Restrictive covenants are now approximated rather to easements than to covenants running with land" - Comment.	84
14.	"No one can convey a better title than what he has" - Explain.	90
15.	"Pending litigation nothing new shall be created" - Explain.	103
16.	"If the transferee participated in the transferor's intention to defeat and delay creditors, the transfer can be set aside even if it is supported by consideration" - Elucidate.	108
17.	"The right conferred by Section 23-A of Transfer of Property Act is a right available only to the defendant to protect his possession" - Discuss.	113
18.	"The right of redemption is a statutory right which cannot be fettered by any condition which impedes or prevents redemption" - Elucidate.	170
19.	"Once a mortgage always a mortgage and nothing but a mortgage" - Comment.	172
20.	"Clog on redemption is void" - Explain.	174
21.	"A man shall not have interest for his money and a collateral advantage besides for the loan of it" - Elucidate.	181
22.	"The right of redemption and the right of foreclosure and co-extensive" - Comment.	202
23.	"Conversion, sometimes referred to as the doctrine of substituted security" - Discuss.	209
24.	"Redeem up and Foreclose down" - Discuss.	210

25. "It is not a pleasant thing to be a mortgagee in possession" - Discuss. 218

26. "Qui prior est tempore potior est jure" (or) "He who is prior in time is stronger in law" - Explain. 221

27. "The right of contribution is controlled by the right to Marshalling" - Discuss. 235

28. "Contribution is the reverse of Marshalling" - Elucidate. 235

29. "When marshalling and contribution conflict with each other, the former is to prevail" - Explain. 236

30. "Law abhores forfeiture of lease" - Explain. 270

31. "Resumable gifts are not allowed but conditional gifts are allowed" - Comment. 284

சிறுகுறிப்புகள் [Short Notes]

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம்

1. அசையாச் சொத்து 14
2. சான்றுக் கையொப்பமிடுதல் 18
3. அறிக்கை கோட்பாடு 20
4. கொள்நிலை அறிக்கை 21
5. நேரடி- அறிக்கை 21
6. எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை 31
7. பகுதிக் கட்டுப்பாடு 39
8. தொகுதிக் கொடைகள் 58
9. வருவாய் குவிப்புக் கோட்பாடு 61
10. பொதுமக்களின் நன்மைக்காக நிலையாகச் செய்யப்படும் சொத்துரிமை மாற்றம் 64
11. சேர்ந்தடை உரிமை 66
12. முன் நிபந்தனை 70
13. நிபந்தனையுடன் கூடிய உரிமை மாற்றங்கள் 70
14. இயன்ற அளவுக் கோட்பாடு 74
15. உரிமை விரைவுத் தத்துவம் 75
16. தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு 77
17. Tulk Vs. Moxhay 83
18. வரைமொழி ஒப்பந்தம் 83
19. அச்சாரம் 127
20. விற்பவரின் பற்றுரிமை 145
21. சுவாதீன அடைமானம் 154

22.	ஆங்கில அடைமானம்	154
23.	கதம்ப அடைமானம்	154
24.	அடைமான மீட்புரிமை	167
25.	அடைமான மீட்புத் தடை	174
26.	கிரக்லிங்கர் வழக்கு	182
27.	சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக் கோட்பாடு	187
28.	அடைமான சொத்தின் வளர்ச்சி (அல்லது) பெருக்கம் மூலதனத்தைச் சேரும்	190
29.	அடைமானம் பெற்றவரால் அடைமானச் சொத்தில் செய்யப்படும் மேம்பாடுகள்	193
30.	மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாடு	209
31.	முந்துரிமைக் கோட்பாடு	221
32.	ஒழுங்காக வரிசைப்படுத்துதல்	228
33.	சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை	240
34.	மாற்றமர் அடைமான உரிமை	240
35.	முன்னொட்டுத் தடை	244
36.	பொருட்பிணைப் பொறுப்பு	246
37.	கெடு முடிந்த குத்தகை	254
38.	விருப்ப முடிவுக் குத்தகை	254
39.	குத்தகையில் பதி பொருட்களான உரிமை	264
40.	குத்தகை உரிமை இழப்பு	267
41.	பரிமாற்றம்	274
42.	ஒரு செல்லத்தக்க கொடையின் இன்றியமையாக் கூறுகள்	277
43.	கொடை	278
44.	திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளக்கூடிய கொடை	284
45.	பொருட்பிணைக் கொடை	288
46.	முழுதளாவிய கொடை பெறுநர்	290
47.	இறக்கும் தறுவாய் கொடை	291
48.	தொடர்தகு பாத்தியம்	293

இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டம்

52.	வசதியுரிமை	301
53.	ஓங்கு சொத்து	301
54.	மற்றொருவர் நிலத்திலிருந்து எடுத்துக் கொண்டு ஆதாயமடைதல்	304
55.	விடாத் தொடர்வினைப்புள்ள வசதியுரிமை	306
56.	வெளிப்படையான வசதியுரிமை	307
57.	நேர்மறை வசதியுரிமை	309
58.	எதிர்மறை வசதியுரிமை	309

59.	தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமை	312
60.	வசதியுரிமை போல்வு	313
61.	நீடனுபோக வசதியுரிமை	318
62.	வழக்காறு வசதியுரிமைகள்	319
63.	வசதியுரிமையின் மறைவு	326
64.	நலன் இணைந்த உரிமம்	333

சுட்டுனைக செய்யப்பட்ட வழக்குகளின் பட்டியல்
[List of Cases Referred]

"A"

1.	Abdul Fata Mohammed Vs. Rasamaya	51, 57
2.	Ajudhia Vs. Rakhman	76
3.	Aldrich Vs. Cooper	230
4.	Ankinedu Vs. Subbiah	185
5.	Arunachalam Vs. Ramasamy	201
6.	Asayalingam Vs. Ramaiyah	26
7.	Associate Hotels of India Ltd. Vs. R.N.Kapoor	257
8.	Attwater Vs. Attwater	42
9.	Austerberry Vs. Oldham Corporation	87
10.	Avelvn Vs. Ward	76

"B"

11.	Bellamy Vs. Sabine	106
12.	Bhagavan Sakai Vs. Bhagavandin	161
13.	Bhaskar Vs. Shrinarayan	161
14.	Biggs Vs. Hoddinott	183
15.	Birendra Kusri Prasad Vs. Bahuria	281
16.	Braddley Vs. Carritt	184
17.	Brij Raj Vs. Ram Dayal	290

"C"

18.	Chhote Lal Vs. Bansidhar	242
19.	Chiranjith Vs. Har Souroop	128, 129
20.	Christian Vs. Field	239
21.	Clayton Vs. Ramsden	286
22.	Colls Vs. Home and Colonial Stores	324
23.	Cooper Vs. Cooper	81
24.	Corbett Vs. Corbett	286

"D"

25.	Daniel Vs. Davidson	25
26.	Dekilram Vs. Kasibhai	149
27.	Durga Charan Vs. Poresh	180
28.	Durga Singh Vs. Nawrang	193

"E"

29.	Ebrahim Vs. Ful bai	110
30.	Esath Unnisa Vs. Kanwar Perthapsingh	143
31.	Ewas Ali Vs. Birdas Jegan	117
	"F"	
32.	Faiyz Hussain Vs. Prag Narain	107
33.	Framji Shapurji Vs. Framji Edulji	329
	"G"	
34.	Gangabai Vs. Purushottam	325
35.	Gopala Vs. Swaminathayyar	230
36.	Govindarajulu Naidu Vs. S.A.M.A. Chettiar	269
	"H"	
37.	Hansraj Vs. Nadhan	295
38.	Harihar Vs. Guru Granth Saheb	281
39.	Harinarayan Vs. Sriram	37
40.	Holand Vs. Harris	178
41.	Holroyds Vs. Marshall	30
42.	Hope Mills Ltd. Vs. Sir Cowasji	186
43.	Hopkinson Vs. Rolt	227
44.	Hunt Vs. Luck	23
	"I"	
45.	Imperial Bank of India Vs. U. Raikiya	24
46.	In Re. Mackay	41
	"J"	
47.	Jenning Vs. Ward	182
48.	Jennings Vs. Jordan	188
	"K"	
49.	Kalyana Sundaram Vs. Kannappa Moppanar	280
50.	Kedarnath Vs. Emperor	275
51.	Kedarnath Vs. Madhumal	100
52.	Khusmanben Bankulal Vs. Babhubhai Rangildas	29
53.	Konsadi Vs. Siva	158
54.	Kottaiah Vs. Annapoornamma	152
55.	Kousali Ammal Vs. Sankaramuthiah	23
56.	Kreglinger's Case (or) Kreglinger Vs. New Patagonia Meat Cold Storage Co. Ltd.	184, 205
57.	Krishnamoorthy Goundar Vs. Paramasiva Gounder	117
	"L"	
58.	Leake Vs. Robinson	59
59.	Light Vs. Reeve	180
60.	Lila Vs. Vasudeva	180
61.	Llyods Bank Vs. Guzder & Co	224
62.	Lutuf Ali Vs. Pyari Mohan	23
	"M"	
63.	Maddison Vs. Alderson	115
64.	Mahamaya Vs. Haridas	34
65.	Marshall Vs. Green	16

66. Mehrban Khan Vs. Manka 177
67. Mohammed Sher Khan Vs. Swami Dayal 177
68. Municipal Board Vs. Roopchand Jain 24
69. Murarilal Vs. Deokaran 174
70. Musahar Sahu Vs. Hakim Lal 111

"N"

71. Nabhar Chandra Vs. Kailasu 57
72. Nallana Vs. Pallani 168
73. Narasimha Sami Vs. Venkatalingam 281
74. Narasimhamurthi Vs. Maharajah of Pithapuram 111
75. Narayana Rao Vs. Basarayappa 101
76. Narsimha Vs. Venkatalingam 29
77. Nitha Sha Vs. Muralidhar 152
78. Noakes & Co. Vs. Rice 173, 174, 175, 183

"P"

79. Palamalai Mudaliar Vs. The South Indian Export Company 109
80. Palchand Vs. Pulari 25
81. Pammal Vs. Vrajlal 176
82. Patridge Vs. Cope 110
83. Pattabhiramier Vs. Venkatarao Naicker 168
84. Pervick and Co. Vs. Price 26
85. Podarath Halwai Vs. Ram Narayan Upadhia 19
86. Poornima Kumari Vs. Manindra Nath Mahanta 282
87. Pratap Singh Vs. Dhumsingh 334
88. Probothkumar Vs. Dhanth Mara Tea Company 117
89. Promfret Vs. Ricroft 333
90. Putlibai Vs. Sorapji 50

"R"

91. Radhakrishnayya Vs. Sarasamma 29
92. Raj Bhajraz Bhadursingh Vs. Thakurain Bhaktharaj Kuyur 60
93. Rajaram Vs. Ganesh 33
94. Rajlingam Vs. Somanna 146
95. Ram Coomar Vs. Mc Queen 94
96. Ram Sarup Vs. Bala 287
97. Ramabhadra Raju Vs. Suryanarayana Raju 204
98. Ramalingam Vs. Sivasidam 281
99. Raman Chetty Vs. Steel Brothers 224
100. Ramappa Vs. Ellappa 193
101. Ramasamy Bhatter Vs. Chinnan Asari 186
102. Ramchand Vs. Eswar Chandra 153
103. Ramgopal Vs. Thulasiram 30
104. Ramkumar Vs. Income Tax Officer 281
105. Rao Ganga Pershad Singh Vs. Ishin Pershad Singh 19
106. Rockey Flora Gomez Vs. Parvathy 177
107. Rosher Vs. Rosher 40, 42

"S"

108. Sammo Vs. Abdul Wahid 192
109. Samsudeen Vs. Abdul Hussain 30
110. Sarju Bala Vs. Jyotirmoyee 43
111. Satish Chandra Vs. Sarat Sundari 286
112. Seeni Chettiar Vs. Santhanathan 17
113. Shankar Dhonder Vs. Yeshwant 179
114. Sir Wartin Vs. Baiyu 282
115. Sopher Vs. Administrator - General of Bengal 50
116. Spencer's Case 88
117. Srinivachari Vs. Gynaprakasam 198
118. Srinivasa Raghavan Vs. Kalianna Goundan 162
119. Stanley Vs. Lee 54
120. Stanley Vs. Wilde 175, 183
121. Suppan Vs. Rangan 178

"T"

122. Taddy Jil Vs. Pearson 41
123. Tagore Vs. Tagore 51
124. Thambuswami Vs. Hussain 168
125. Tilakdarilal Vs. Kethanlal 24, 98
126. Trichirapalli Varthaga Sangam Ltd., Vs. Shanmugha Sundaram 43
127. Tulk Vs. Moxhay 88, 89
128. Twyne's Case 110

"V"

129. Vadju Vs. Vadju 204
130. Veerchand Vs. Kumaji 147
131. Velayautham Vs. Govindasamy 146
132. Venkata Vs. Parvathi 168
134. Venugopal Vs. Thirunavukarasu 257

"W"

135. Webb Vs. Macpherson 147

"Z"

136. Zubeda Vs. Shoe Charan 192

-o0o-

பகுதி – I

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம்

[Transfer of Property Act]

பிரிவு - 1

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பொதுக் கோட்பாடுகள்

[General Principles of Transfer of Property Act]

1. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் தோற்றமும் நோக்கமும் [Origin and Scope of the Transfer of Property Act]

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் தோற்றம் (Origin):

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டமானது 1882-ஆம் ஆண்டு, சூலைத் திங்கள் முதல் நாளிலிருந்து அமலுக்கு வந்தது. சொத்துக்கள் குறித்த ஆங்கிலச் சட்டத்தின் பல சட்ட நெறிகளைப் பின்பற்றி இச்சட்டம் அமைக்கப்பட்டது.

இச்சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882ல் அமலுக்கு வருவதற்கு முன்னர், சொத்துரிமை மாற்றத்தினைக் குறித்து சில சட்டங்கள் மட்டுமே இருந்தன. இதனால், சொத்துரிமை மாற்றம் குறித்த சட்ட நெறிகளுக்கு, நீதி, நேர்மை, நன்மனச் சான்று (Justice, Equity and Good Conscience) ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் ஆங்கிலச் சட்டத்தினையே அப்போது பின்பற்ற வேண்டியிருந்தது. ஆனால், இத்தகைய முறை நல்ல பயனைத் தரவில்லை. மேலும், இந்திய நாட்டில் நிலவி வந்த சமூக, பொருளாதார முறைகள் பல்வேறு முறைகளில் ஆங்கில நாட்டிலிருந்து வேறுபட்டிருந்தன. இவற்றையெல்லாம் கருத்தில் கொள்ளாமல் பல கொள்கைகள் பின்பற்றப் பட்ட காரணத்தினால் பல குழப்பங்களும், சிக்கல்களும், முரண்பாடுகளும் விளைந்தன. மேலும் அத்தகைய விதிமுறைகள் சீரானவையாகவும் உறுதியானவையாகவும் இருக்கவில்லை. ஆகவே, இத்தகைய சீர்கேடுகளை அகற்ற வேண்டியதாயிற்று.

எனவே, இந்நாட்டிற்கு ஏற்றதான, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தினைக் குறித்து, ஒரு நிலைமுறைச் சட்டம் (Substantive Law) தொகுக்கப்பட வேண்டி, ஆணைக்குழுவொன்று இங்கிலாந்தில் நியமிக்கப்பட்டது.

1870-ஆம் ஆண்டில் அந்த ஆணைக்குழு, இந்தியாவில் சட்டமாக இயற்றப்படுவதற்காக, ஒரு மசோதாவினைத் தொகுத்து அனுப்பி வைத்தது. சில மாற்றங்களுடன் அம்மசோதா சட்டமன்றத்தில் 1877-ஆம் ஆண்டில் நிறைவேற்றுகைக்காக கொண்டு வரப்பட்டது. ஆனால், அந்த மசோதாவில் பல குறைகள் எடுத்துக் கூறப்பட்டன. பின்னர், பொதுமக்களின் கருத்துக்களைக் கேட்டறிந்தபின், பல திருத்தங்களுடன் மீண்டும் 1878ஆம் ஆண்டு இது வெளியிடப்பட்டது. மறுபடியும் பொதுக் குழுவிற்கு அனுப்பப்பட்டு இரண்டாம் சட்டக் குழுவினால் சரிபார்க்கப்பட்டுச் சட்டமன்றத்திற்கு மீண்டும் கொண்டு வரப்பட்டு, இறுதியாக 1882ஆம் ஆண்டு பிப்ரவரித் திங்கள் 17ஆம் நாள் சட்டமாக இயற்றப்பட்டது. இவ்வாறு இயற்றப்பட்ட இச்சட்டம் 1882-ஆம் ஆண்டு சூலைத் திங்கள் முதல் நாள் முதல் அமலுக்கு வந்தது.

இதற்குப் பின்னர், இச்சட்டத்தில் பல சட்டத் திருத்தங்கள் (Amendments) கொண்டு வரப்பட்டன. 1885ம் ஆண்டிலிருந்து, 1922ம் ஆண்டு வரை சுமார் 12 முறை இச்சட்டம் திருத்தப்பட்டுள்ளது.

1929-ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் கொண்டு வரப்பட்ட திருத்தங்களில் மிகவும் குறிப்பிடத் தகுந்தது, 1929-ஆம் ஆண்டில் கொண்டு வரப்பட்ட திருத்தச் சட்டமேயாகும். இத்திருத்தச் சட்டம், 1882-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்திலுள்ள சில குறைபாடுகளை நீக்கியதோடு மட்டுமில்லாமல், புதிதாகச் சில சட்டக் கருத்துக்களை புகுத்தியது. இத்திருத்தச் சட்டத்திற்கு பின்னணியாக பின்வரும் சூழ்நிலை அமைந்தது.

1882-ஆம் ஆண்டில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்பட்ட பின்னர், பல்வேறு நீதிமன்றங்கள் பல வழக்குகளில் ஒரே காரணத்திற்குப் பல்வேறுபட்ட காரணங்களைக் கூறின. பல்வேறு வழக்குகளில் பலதரப் பட்ட முரணான தீர்ப்புகள் வழங்கப்பட்டன. இதனால், குழப்பமான நிலைமையும் முரண்பாடான தன்மையும் எழுந்தன. அப்போதைக்குப் போது கொண்டுவரப்பட்ட சில சட்டத் திருத்தங்கள் சில குறைபாடுகளை நீக்கினவெனினும், அவை முழுமையாக, தெளிவாக இவற்றை நீக்கிவிட வில்லை. எனவே, நீதிமன்றத் தீர்ப்புகளின் வழியாக வெளிக் கொண்டு வரப்பட்ட 1882-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் முறைகேடுகளையும் குறை பாடுகளையும் அகற்றிடும் வண்ணம் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின்கீழ் ஏற்பட்ட தீர்ப்புவழிச் சட்டத்தினை (Case Law) ஆராயும் பணி மேற்கொள்ளப்பட்டு, ஒரு திருத்தச் சட்டத்தினை இயற்றிடச் சட்டமன்றத் துறை, மசோதா ஒன்றினை 1921ஆம் ஆண்டு வரைந்தது. திரு. எஸ்.ஆர். தாஸ், சர் பி.எல்.மிட்டர், திரு. டி.எஃப்.முல்லா, நீதிபதி திரு. சென் ஆகியோரைக் கொண்ட தனிக் குழுவின் ஆய்வுக்கு இம்மசோதா 1927-ஆம் ஆண்டு அனுப்பப்பட்டது. அம்மசோதா, தேர்வுக் குழுவினால் மறு பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, 1930ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் முதல் நாளன்று சட்டமாக இயற்றப்பட்டது.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் நோக்கம் (Scope):

ஆட்களின் செயலினால் நிகழும் சொத்துரிமை மாற்றங்கள் (Transfer of property by act of parties) பற்றிய சட்டங்களின் சில பகுதிகளை வரையறுப்பதற்கும் திருத்தம் செய்வதற்கும் இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டதாக, இச்சட்டத்தின் சட்ட முகப்புரை (Preamble) கூறுகிறது பொதுவாக, எல்லாச் செய்சட்டங்களின் சட்ட முகப்புரைகளும் எதற்காக அச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது என்பதையும் எந்த நோக்கத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டது என்பதையும் தெளிவாகக் கூறும். ஆகவே, இச்சட்டத்தின் சட்ட முகப்புரையின்படி, ஆள்களின் செயலினால் விளையும் சொத்துரிமை மாற்றங்களை மட்டுமே இந்தச் சட்டம் மேற்கொண்டுள்ளது என்பது தெளிவாகிறது. எனவே, சட்டத்தின் செயலினால் நிகழும் சொத்து மாற்றங்கள், தண்டப் பறிமுதல் (இழப்பு) (Forfeiture), நொடிப்புநிலை (Insolvancy), விருப்புறுதியற்ற இறங்குரிமை (Intestate succession) ஆகியன இச்சட்டத்தின் கீழ் வருவதில்லை.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் தன்னிறைவு கொண்டதா? (Whether Act is exhaustive?)

1882-ஆம் ஆண்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், தன்னிறைவு (exhaustive) கொண்டதன்று. முழுமையான தொகுப்பாக அமைப்பதற்காக ஏற்பட்டதுமன்று. பொதுவிதி யாதெனில், ஏதாவதொரு பொருள் குறித்து ஒரு சட்டம் தொகுக்கப்படுமாயின், அந்தப் பொருளில் எல்லாச் செய்திகளையும் அது தன்னுள் கொண்டிருக்கும் என்று கருதப்படும் ஆனால், இச்சட்ட முகப்புரை **'சொத்துரிமை மாற்றத்தினைக் குறித்து சட்டத்தின் சில பகுதிகளை வரையறுப்பதற்கும் திருத்தம் செய்வதற்கும்'** என்று குறிப்பிடப்பட்டிருப்பது சொத்துரிமை மாற்றங்கள் குறித்த எல்லாச் சட்டங்களுக்கும் தொடர்பான செய்திகளுக்காக, இஃது இயற்றப்படவில்லை என்பதைத் தெளிவாக்குகிறது.

இப்படியாகப் பலதரப்பட்ட பிணையங்கள் (Securities) குறித்தோ, அசைவியல் பருப்பொருட் சொத்துப் பற்றியோ (Tangible movable property) அல்லது அரசு கடனுறுதிச் சீட்டுத் (Government promissory note) தொடர்பாகவோ, காப்புறுதி (Insurance) குறித்ததாகவோ எல்லாச் சட்ட விதிகளையும் இது கொண்டிருக்கவில்லை.

இவ்வாறு கொண்டிராததன் விளைவு என்னவெனில், ஏதாவது ஒரு பொருள் இச்சட்டத்தில் இடம் பெறவில்லையென்றால், அந்தப் பொருளினைப்பற்றி நீதிமன்றங்கள் நேர்மை, நன்மனச்சான்று அடிப்படையில் இச்சட்ட நெறிகளுக்கு முரண்பாடில்லாத முறையில் ஆங்கிலச் சட்டத்தினைப் பயன்படுத்தலாம். ஆனால், ஒரு பொருள் குறித்து வெளிப்படையாகச் சட்ட வாசகங்கள் இருக்கும்போது அதனைப் புறக்கணித்து, மற்றச் சட்ட நெறிகளைப் பின்பற்றக் கூடாது

2. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் அமைப்பு [Structure of the Transfer of Property Act]

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் உள்ளடங்கியுள்ள பிரிவுகள்:

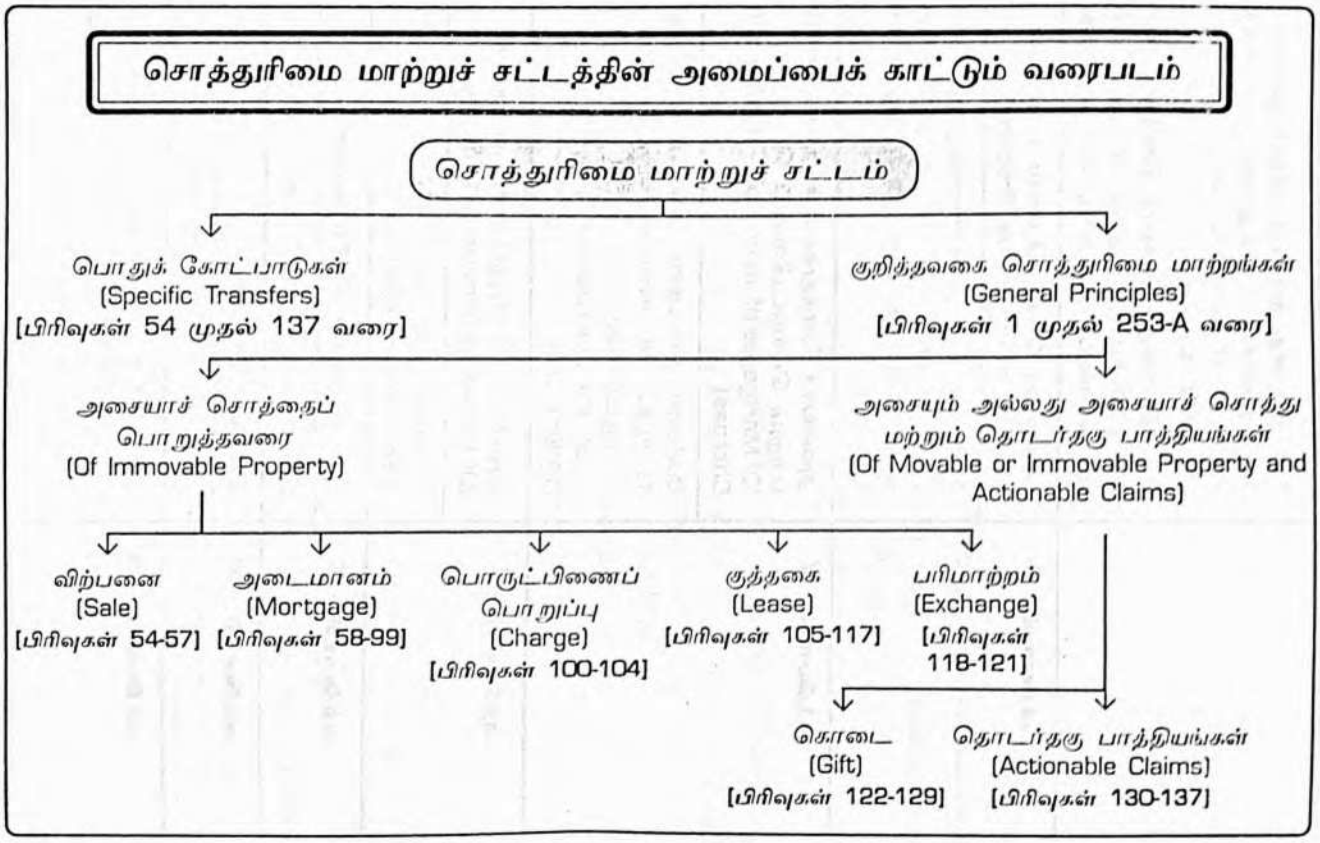
1882-ம் ஆண்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டமானது, மொத்தம் VIII அத்தியாயங்களாக[1] பிரிக்கப்பட்டுள்ளது. 137 சட்டப்பிரிவுகளை உள்ளடக்கியுள்ளது. அவை சற்று விரிவாக வருமாறு:

அதன் அமைப்பைக் காட்டும் அட்டவணை:

அத்தியாயம் - I	முதனிலை (Preliminary)
	இந்த முதல் அத்தியாயத்தில் 1 முதல் 4 பிரிவுகள் உள்ளடங்கியுள்ளன. அவற்றில் 3வது பிரிவு சில சொற்களுக்கு பொருள் விளக்கம் (Interpretation) தருகிறது.
அத்தியாயம் - II	தரப்பினர்களின் செயலால் ஏற்படும் சொத்துரிமை மாற்றங்கள் (Of Transfer of property by Act of parties)
	இவ்விரண்டாவது அத்தியாயமானது A, B என்ற இரு பகுதிகளாக பிரிக்கப்பட்டுள்ளன.

1. இந்நூலில் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும் அத்தியாயங்கள், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் மேற்படி VIII அத்தியாயங்களுக்கு இணையானவை அல்ல. இந்நூலைப் படிப்பவர்களின் நலன் கருதி மேற்படி VIII அத்தியாயங்களும் பல சிறு அத்தியாயங்களாக பிரிக்கப்பட்டு, இந்நூலில் வரிசைப்படுத்தப்பட்டுள்ளன.

	A பகுதியானது அசையும் மற்றும் அசையாச் சொத்துக்களின் சொத்துரிமை மாற்றத்தை 5 முதல் 37 வரையிலான பிரிவுகளின் வழியாகக் கூறுகிறது. B பகுதியானது அசையாச் சொத்துக்களின் சொத்துரிமை மாற்றத்தை 38 முதல் 53-A வரையிலான பிரிவுகளின் வழியாகக் கூறுகிறது.
அத்தியாயம் - III	அசையாச் சொத்துக்களின் விற்பனை (Of Sales of Immovable Property)
	இம்மூன்றாவது அத்தியாயமானது அசையாச் சொத்துக்களின் விற்பனை குறித்து 54 முதல் 57 வரையிலான பிரிவுகளின் வழியாகக் கூறுகிறது.
அத்தியாயம் - IV	அசையாச் சொத்துக்களின் அடைமானம் மற்றும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (Of Mortgages of Immovable Property and Charges)
	மேற்கண்டதில் அடைமானத்தைக் குறித்து 58 முதல் 99 வரையிலான பிரிவுகளும், பொருட்பிணைப் பொறுப்பு குறித்து 100 முதல் 104 வரையிலான பிரிவுகளும் குறிப் பிடுகின்றன.
அத்தியாயம் - V	அசையாச் சொத்துக்களின் குத்தகை (Of Leases of Immovable Property)
	பிரிவுகள் 105 முதல் 117 வரை மேற் கண்டவற்றைப் பற்றி குறிப்பிடுகின்றன.
அத்தியாயம் - VI	பரிமாற்றங்கள் (Of Exchanges)
	பிரிவுகள் 118 முதல் 121 வரை.
அத்தியாயம் - VII	கொடை (Of Gifts)
	பிரிவுகள் 122 முதல் 129 வரை.
அத்தியாயம் - VIII	தொடர்தகு பாத்தியங்களின் மாற்றம் (Of Transfers of Actionable claims)
	பிரிவுகள் 130 முதல் 137 வரை.


சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் அமைப்பைக் காட்டும் வரைபடம்
சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம்
பொதுக் கோட்பாடுகள்
(Specific Transfers)
[பிரிவுகள் 54 முதல் 137 வரை]
குறித்தவகை சொத்துரிமை மாற்றங்கள்
(General Principles)
[பிரிவுகள் 1 முதல் 253-A வரை]
அசையாச் சொத்தைப் பொறுத்தவரை
(Of Immovable Property)
அசையும் அல்லது அசையாச் சொத்து மற்றும் தொடர்தகு பாத்தியங்கள்
(Of Movable or Immovable Property and Actionable Claims)
விற்பனை
(Sale)
[பிரிவுகள் 54-57]
அடைமானம்
(Mortgage)
[பிரிவுகள் 58-99]
பொருட்பிணைப் பொறுப்பு
(Charge)
[பிரிவுகள் 100-104]
குத்தகை
(Lease)
[பிரிவுகள் 105-117]
பரிமாற்றம்
(Exchange)
[பிரிவுகள் 118-121]
கொடை
(Gift)
[பிரிவுகள் 122-129]
தொடர்தகு பாத்தியங்கள்
(Actionable Claims)
[பிரிவுகள் 130-137]

3. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் ஒரு நிலப்பரப்புச் சட்டமா? [Whether Transfer of Property Act a Territorial Law?]

1. How far is it correct to say that the Transfer of Property Act is a territorial law? (சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தினை ஒரு நிலப்பரப்பு சட்டம் என்று சொல்வது எந்த அளவிற்கு சரியானது?)

(அல்லது)

"பிரிவு 57 மற்றும் அத்தியாயம் 4ல் உள்ள சரத்துக்கள், சட்ட அமுலாக்கம், தகுதி வாய்ந்த நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு மற்றும் ஆணை நிறைவேற்றம் ஆகியவற்றால் ஏற்படும் சொத்துரிமை மாற்றம் தவிர இரண்டாம் அத்தியாயத்தில் உள்ள சரத்துக்கள் எதுவும் இசுலாமிய சட்ட விதியை பாதிக்காது" - விமர்சிக்கவும்.

நிலப்பரப்புச் சட்டம்:

நிலப்பரப்புச் சட்டம் (Territorial law) என்பது ஒரு குறிப்பிட்ட பகுதியில் உள்ள மக்கள் அனைவருக்கும், சாதி மத பாகுபாடின்றி, பொருந்தக்கூடியதாகும். சம்மந்தப்பட்ட அப்பகுதியில் இந்துக்கள் வாழலாம்; இசுலாமியர்களும் வாழ்ந்து கொண்டிருக்கலாம். இங்கு ஒரு சட்டம் நிலப்பரப்பு சட்டமாயின், இந்துக்கள், இசுலாமியர்கள் என்ற வேறுபாடின்றி, இரு தரப்பினருக்கும் பொதுவாகப் பொருந்தும். சுருங்கக் கூறின் அந்நிலப்பரப்புச் சட்டத்தின் மீது, மேற்படி இந்துக்கள் இசுலாமியர்களின் தனிச் சட்டங்கள் (Personal Laws) பாயாது.

இனி சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டமானது ஒரு நிலப்பரப்புச் சட்டமா என்பதை காண வேண்டும்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் நிலப்பரப்புச் சட்டமா? (பிரிவு 2):

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 2-வது பிரிவு சில சட்ட நீக்கங்கள் பற்றியும், விலக்கு வாசகங்கள் (Repeal of Acts) குறித்தும் கூறுகின்றது.

மேற்படி 2-வது பிரிவின் இறுதி வாசகமானது "இந்த (சொத்துரிமை மாற்றுச்) சட்டத்தின் 2-வது அத்தியாயத்தின்[1] கீழ்க் கூறப்பட்ட யாதொன்றும் இசுலாமியச் சட்ட விதிகளைப் பாதிக்கமாட்டா" (...nothing in the Second Chapter of this Act shall be deemed to affect any of Mahommadin law) என்று கூறுகிறது. அதாவது 2-வது அத்தியாயத்தில் கூறப்பட்டுள்ள சொத்துரிமை மாற்றங்களைப் பொறுத்தவரை, இசுலாமியர்களின் தனிச் சட்டம் என்ன கூறுகிறதோ அதே செல்லுபடி யாகும். அப்படிக் கூறாத பொழுது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் வகைமுறைகள் பொருந்தும். இந்நிலை ஏனெனில், 2-வது அத்தியாயத்தில் கூறப்பட்டுள்ள சில சட்ட விதிகள் இசுலாமியச் சட்ட விதிகளுக்கு மாறுபட்டு இருக்கின்றன. எனவே, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 2-வது அத்தியாயம் அவற்றிற்குப் பொருந்தாது.

உதாரணமாக, இசுலாமியர் ஒருவர் தம்முடைய வாரிசுகளெல்லாம் காலவரையறையின்றிப் (in perpetuity) பயன்பெறும் வண்ணம் ஒரு கொடையை ஏற்படுத்தி, இறுதியில் அஃது ஓர் அறச் செயலுக்குச் செல்ல வேண்டுமென்று கூறி, தமது சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். ஆனால் இவ்வாறு வரையிலா நிலையில் சொத்துரிமை செய்வதை, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 13 மற்றும் 14-வது பிரிவுகள் தடுக்கிறன. ஆனால், மேற்படி பிரிவு 2-ன் வாசகங்களின்படி, இசுலாமியர்களின் தனிச் சட்டமே மேலோங்கி நிற்கும். மேற்படி பிரிவுகள் 13 மற்றும் 14 அதைக் கட்டுப்படுத்தவியலாது. இதைப்போலவே 129-வது பிரிவின் கீழும் இசுலாமியர் செய்யும் கொடைகள், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் விதிகளிலிருந்து விலக்கு அளிக்கப்பட்டிருக்கிறது.

ஆனால் அதே சமயத்தில் இந்துக்களைப் பொறுத்தவரை மேற்படி நிலை கிடையாது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் அனைத்து வகைமுறைகளும், இந்துக்களுக்கு பொருந்தும். அவற்றின் மீது அல்லது அதற்கு முரணாக இந்துக்களின் தனிச்சட்டம் தலை தூக்காது.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 2-வது அத்தியாயத்தையும், அதற்கு முரணாக இருக்கும் முகம்மதியர்களின் சில சட்ட வகை முறைகளை மட்டும் கண்ணோக்கிப் பார்த்தல், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் ஒரு நிலப்பரப்புச் சட்டமாகாது என குறுகிய வட்டத்திற்குட்பட்டு கூறிவிடலாம். ஆனால் இந்நிலையை பரந்த கண்ணோட்டத்தில் ஆய்ந்தால்,

---

1. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 2-வது அத்தியாயம், தரப்பினர்களின் செயலால் நிகழும் சொத்துரிமை மாற்றங்களைப் (Transfer of Property by act of parties) பற்றிக் கூறுகின்றது.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் ஒரு நிலப்பரப்புச் சட்டமாகத் தெரியும். அதாவது, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 2-வது அத்தியாயத்திற்கு முரணாக இசுலாமியர்களின் சட்டத்தில் ஏதேனும் கூறப்பட்டிருப்பின், அதே மேலோங்கி நிற்கும். ஆனால், அவ்வாறு முரண்பாடு ஏதுமில்லை எனில், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டமே தலை நிமிர்ந்து நிற்கும். மேலும் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிற அத்தியாயங்கள் இசுலாமியர்களுக்கு அப்படியே பொருந்தும். இந்துக்களைப் பொறுத்தவரை சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் வகைமுறைகள் அப்படியே பொருந்தும். எனவே இந்துக்கள், இசுலாமியர்கள் ஆகிய இருவருக்குமே சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் பொதுவாக பொருந்துவதால் இது ஒரு நிலப்பரப்புச் சட்டமே.

-o0o-

4. சில பதங்களுக்கு பொருள் விளக்கம் [Interpretation to Certain Terms]

பொதுவாக தெரிந்து கொள்ளவேண்டியது:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3வது பிரிவு பொருள் விளக்கமளிக்கும் பகுதியாகும் (Interpretation clause). மேற்படி 3வது பிரிவின் கீழ் அசையாச் சொத்து (Immovable property), சான்றுக் கையொப்பம் (Attestation), அறிவிப்பு (Notice) உள்ளிட்ட சில முக்கிய, அதாவது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திற்கு தொடர்பான பதங்களுக்கு பொருள் விளக்கம் தரப்பட்டுள்ளது. அவற்றை பின்வருமாறு காண்போம்.

அசையாச் சொத்து (Immovable Property)

2. Immovable property - Write short notes. (அசையாச் சொத்து - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Explain the term 'Immovable property'. Give illustrations. ('அசையாச் சொத்து' என்ற பதத்தை விளக்குக. உதாரணங்கள் தருக.)

(அல்லது)

Define Immovable property. Distinguish it from Movable property. (அசையாச் சொத்து என்பதனை வரையறு. அதனை அசையும் சொத்து என்பதிலிருந்து வேறுபடுத்துக.)

சொத்து (Property) - விளக்கம்:

'சொத்து' எனும் சொல், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் எங்கும் வரையறுக்கப்படவில்லை. தனதாக்கிக் கொள்ளக்கூடிய எதுவும் 'சொத்து'

ஆகும். ஒருவர், தனதாகச் சொந்தமாக்கிக் கொள்ளக் கூடிய எத்தகைய நலன்களையும் (interest) குறிக்கக்கூடிய சொல்லாக இது பொதுவாகப் பயன்படுத்தப்படுகின்றது.

சொத்து - இருவகை:

சொத்தை அசையாச் சொத்தென்றும் (Immovable Property), அசையும் சொத்தென்றும் (Movable Property) இரு பெரும் பிரிவாகப் பிரிக்கலாம். அவற்றின் விளக்கம் வருமாறு:

அசையாச் சொத்து (Immovable Property) - விளக்கம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3-வது பிரிவு 'அசையாச் சொத்து' என்ற பதத்தின் விளக்கத்தை தெளிவாக, விரிவாக, திட்டவட்டமாக கூறவில்லை. இப்பிரிவின் முதல் வாசகம் 'அசையாச் சொத்து' என்னும் சொல், கட்டிடம், தச்சு வேலைக்குரிய நிற்கும் மரங்கள் (Standing timber), வளரும் பயிர்கள் (Growing crops) அல்லது புல் (grass) முதலியவற்றை உள்ளடக்காது என்று மட்டும் கூறுகின்றது. எனவே இதன் பூரண விளக்கத்தை அறிய வேறு சட்டங்களின் உதவியை நாட வேண்டியுள்ளது. அச்சட்டங்கள் வருமாறு:

பொதுச்சொல் விளக்கச் சட்டம் (அல்லது) பொது வகையங்கள் விளக்கச் சட்டம் (General Clauses Act, 1897) தரும் விளக்கம்:

இச்சட்டத்தின்படி, "அசையாச் சொத்து என்பது நிலம் (land), நிலம் தரும் பயன்கள் (benefits arising out of land), நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருட்கள் (permanently fastened to anything attached to the earth) ஆகியவற்றை உள்ளடக்கும்" ஆனால் இதை ஒரு முழுமையான விளக்கமாக கொள்வதற்கில்லை.

இந்திய பதிவுச் சட்டம் (Indian Registration Act, 1908) கூறும் விளக்கம்:

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 2(6)-இன்படி, 'அசையாச் சொத்து' என்பது நிலம், கட்டிடங்கள், மரபுவழி படித்தொகைகள் (Hereditary allowances), வழி, ஒளி, தோணித்துறை, மீன்பிடித்தல் முதலியவற்றிற்கு உரிமைகள் (rights to ways, lights, ferries, fisheries) அல்லது நிலம் தரும் பயன்கள், நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருள்கள் அல்லது அவற்றுடன் நிலையாகப் பொருத்தப் பெற்ற பொருள்கள் என்பனவாகும்; நிற்கும் மரம், வளரும் பயிர் அல்லது புல் முதலியவை அல்ல. இது அசையாச் சொத்திற்கு சற்று விரிவான விளக்கத்தை தருகிறது. இதில் இறுதியாகக் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும் நிற்கும் மரம், வளரும் பயிர் அல்லது புல் என்பன நிலத்திலிருந்து தனியாகப் பிரித்தெடுக்கப்படக் கூடியவை. எனவே, இவை அசையும் சொத்துக்களாக (Movable property) கருதப்படுகின்றன. எனினும், இவை நிலத்துடன் இணைத்திருக்கும் போது அந்த நிலம் விற்கப்பட்டால், சட்டத்தின் 8-வது பிரிவின்படி, அந்நிலத்துடன் இணைந்த கிளை நலன்கள் (incidents) என்று கருதப்பட்டு வாங்குபவருக்குச் சென்றடையும்.

நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருள்கள் (Things attached to earth) - விளக்கம்:

மேற்படி பொதுச் சொல் விளக்கச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த 'நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருட்கள்' என்னும் சொற்றொடர் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3-வது பிரிவின் 6-வது பத்தியில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி 'நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருட்கள்' என்றால், அவை:

(அ) மரங்கள், புதர்ச் செடிகள் போன்று நிலத்தில் வேரூன்றி இருத்தல் (rooted to the earth);

(ஆ) சுவர்கள் அல்லது கட்டிடங்கள் போன்று நிலத்தில் பதிக்கப் பெற்றிருத்தல்; அல்லது

(இ) நிலையான நலந்தரும் பயன் நுகர்ச்சியுடன் (beneficial enjoyment) நிலையாகப் பதிக்கப்பட்டுப் பொருத்தப்பட்டு இருத்தல் ஆகும்.

நிலத்துடன் வேரூன்றி இருப்பவை (rooted to the earth) - சில முரண்பாடான கருத்துக்கள்:

நிலத்துடன் வேரூன்றி இருக்கும் பொருள்கள் அசையாச் சொத்தாகப் பொதுவாகக் கருதப்படுகின்றன. ஆனால் நிற்கும் மரங்கள், வளரும் பயிர்கள் மற்றும் புல் முதலியன அசையாப் பொருளாகக் கருதப்படுவதில்லை. ஏனெனில், இவை நிலத்திலிருந்து தனியே வெட்டி எடுக்கப்பட்ட பிறகே மரமாகவோ, தானியமாகவோ, தீவனமாகவோ பயன்படுத்தப்படுகின்றன. கனி தரும் மரங்கள் அசையாச் சொத்தாகவே கருதப்படுகின்றன.

ஒரு மரம் அசையாச் சொத்தா, அசையும் சொத்தா என்பது, அந்த மரத்தின் தன்மையை மட்டும் பொறுத்ததன்று. அஃது எந்த விதத்தில் பயன் படுத்தப்படப் போகின்றது என்ற எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. ஒரு மரம் விற்கப்படும்போது, அதனை வாங்கி வெட்டிக் கட்டட, தச்சுவேலைக்கான மரமாகப் பயன்படுத்துவதாக இருந்தால், அஃது அசையும் சொத்தாகக் கருதப்படும். ஆனால், அதனை வாங்குபவர், வாங்கிய பிறகு, தொடர்ந்து அவற்றைப் பேணி வளர்த்துக் கனியினைப் பெறுவதற்கோ, நிழலினைப் பெறுவதற்கோ பயன்படுத்த எண்ணம் கொண்டிருந்தால், அஃது அசையாச் சொத்தாகக் கருதப்படும்.

ஒரு முக்கிய ஆங்கில வழக்கு - Marshall Vs. Green[1]

இவ்வழக்கில் மரங்களை வெட்டி உடனடியாக அவற்றை எடுத்துச் செல்ல வேண்டுமென்று ஒரு விற்பனை ஏற்பட்டது. இது நிலத்திலுள்ள நலன்களுக்கான விற்பனை அன்று; வெட்டு மரத்திற்கான விற்பனையே

1. 33 L.T 404

என்று நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது. அதாவது மரம் உடனடியாக வெட்டப்படுவதால், அங்கு அசையாச் சொத்திற்கான நலன் ஏதும் ஏற்படுவதில்லை. ஆனால், மேற்படி மரம், ஒப்பந்தக் காலத்தில் நிலத்திலி ருந்து தொடர்ந்து நல்ல வளர்ச்சியும் ஊட்டமும் பெற்று, அந்த வளர்ச்சி மூலம் பயன் பெற வேண்டும் என்று கருதி இருந்தால், அது நிலத்திலுள்ள ஒரு நலனுக்கான ஓர் ஒப்பந்தம் எனக் கருதப்படும். அங்கு அம்மரம் அசையாச் சொத்து என்ற பதத்தில் சேர்ந்துவிடுகிறது. ஆனால் வளர்ச்சி முழுவதும் முடிவடைந்து, இரு தரப்பினரும் அம்மரத்தை நிலத்திலிருந்து வெட்டி உடனடியாக எடுத்துச் செல்ல வேண்டுமென்று ஒப்புக் கொண்டால், அந்நிலம் அம்மரத்தை போட்டு வைக்கும் ஒரு இடமாக கருதப்படும்; அம்மரம் ஒரு அசையும் சொத்தாக கருதப்படும்; ஒப்பந்தமும் சரக்குகளுக்கான ஒரு ஒப்பந்தமேயாகும் என்ற சட்டக் கோட்பாடு மேற்படி வழக்கில் கூறப்பட்டது.

ஒரு முக்கிய இந்திய வழக்கு - Seeni Chettiar Vs. Santhanathan[1]

மேற்சொன்ன ஆங்கில வழக்கின் தீர்ப்பை ஒட்டி இவ்வழக்கில் தீர்ப்பு பகரப்பட்டது. இவ்வழக்கில் நான்கு ஆண்டு காலத்திற்கு மரங்களின் பயன்களை அனுபவிக்கவும், பின்னர் வெட்டவும் உரிமையுண்டு என்று ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டது. அவ்வொப்பந்தத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும் என்ற கேள்வி எழுந்தது. ஒப்பந்தப் பொருள், அசையாச் சொத்தாக இருப்பின், ஒப்பந்தமானது பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்பது சட்டத்தின் நிலை. இவ்வழக்கை விசாரித்த காலின்ஸ் எனும் நீதிபதி, இங்கு வளரும் பயிர், வெட்டு மரம், புதர் மற்றும் கனிகள் ஆகியவற்றிற்கான விற்பனை, அவற்றை மண்ணிலிருந்து உடனடியாக வெட்டி அகற்றி பொருளாக ஒப்படை செய்யும் எண்ணத்துடன் ஏற்படவில்லை. இதனடிப்படையில் பார்த்தால் இவ்வழக்கில் சம்மந்தப்பட்ட மரங்கள் அசையாச் சொத்தாகும்; எனவே சம்மந்தப்பட்ட ஒப்பந்தத்தை பதிவு செய்திருத்தல் வேண்டும் என்று தீர்ப்பளித்தார்.

அசையும் சொத்துக்கள் (Movable property) - விளக்கம்:

அசையாச் சொத்தாக இல்லாத எவையும் அசையும் சொத்தாக கருதப்படும். இதற்கான தனி வரையறை இச்சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் தரப்படவில்லை.

அசையாச் சொத்து - சில உதாரணங்கள்:

1. வழி உரிமை (Right of way); *2.* வாடகையை வசூல் செய்யும் உரிமை (Right to collect rents); *3.* ஒரு நிலத்தினில் நடைபெறும் சந்தையிலிருந்து வர வேண்டிய பாக்கியைப் பெறும் உரிமை (Right to collect dues from a fair on a piece of land); *4.* பரம்பரை அர்ச்சகர் பதவி (Office of hereditary priest of a temple); *5.* அடைமானம் வைத்தவரின் அடைமான மீட்பு உரிமை (Redemption of mortgaged property); *6.* தோணியோட்டும் உரிமை

1. 20 Mad. 58 (F.B.)

(Right to ferry); 7. மீன் பிடிக்கும் உரிமை (Right to fishery); 8. ஓர் இந்து விதவைக்கு அவள் கணவனின் அசையாச் சொத்திலிருந்து வரும் வருவாயில் உள்ள ஆயுள் பாத்தியம்.

எவை அசையாச் சொத்துக்கள் ஆகாது? - சில உதாரணங்கள்:

1. உரிமை ஊதியம் (Royalty); 2. நிலத்துடன் நிலையாகப் பொருத்தப்படாத, ஓரிடத்திலிருந்து மற்றோரிடத்திற்கு எடுத்துச் செல்லக்கூடிய இயந்திரம்; 3. அரசு கடனுறுதிச் சீட்டுக்கள்; 4. தொழுகைக்கான உரிமை; 5. அடைமானம் உள்ள அசையாச் சொத்தினை விற்பதற்கான தீர்ப்பாணை.

முடிவுரை:

ஓர் சொத்தை அசையும் சொத்தா அல்லது அசையாச் சொத்தா என்று ஏன் பகுத்துப் பார்க்க வேண்டுமெனில், அப்பொழுதுதான் சம்மந்தப்பட்ட சொத்திற்கு தொடர்புடைய சட்ட வகைமுறைகளை பயன்படுத்த முடியும்.

சான்றுக் கையொப்பமிடல் (Attestation)

3. Attestation - Write short notes. (சான்றுக் கையொப்பமிடுதல் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

What is a proper 'Attestation'? Indicate its legal consequences. (ஒரு முறையான 'சான்றுக் கையொப்பம்' என்றால் என்ன? அதன் சட்ட விளைவுகளைக் குறிப்பிடுக.)

சான்றுக் கையொப்பம் - விளக்கம்:

நாம் நீதிமன்றத்தில் சாட்சி சொல்வதைப் பற்றி கேள்விப் பட்டுள்ளோம். அது ஒரு நிகழ்ச்சிக்கு சாட்சியாக இருப்பதாகும். சான்றுக் கையொப்பமிடலும் இதனடிப்படையில் அமைந்ததே. அதாவது ஓர் ஆவணத்தில் சான்றுக் கையொப்பமிடல் என்பது ஓர் ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தவரின் கையொப்பத்தினை உறுதிப்படுத்துவதற்காகத் தன்னுடைய சொந்தக் கையொப்பமிட்டு, சாட்சியாக இருத்தல் ஆகும்.

சான்றுக் கையொப்பமிடல் - நோக்கம்:

சான்றுக் கையொப்பமிடுவதன் நோக்கம் என்னவெனில், ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுக்கும் பொழுது எந்த விதமான வலுக்கட்டாயம், மோசடி, தகாநிலை செல்வாக்கு, திரித்துக்கூறல் போன்ற சூழ்நிலைகள் இல்லை என்பதை உறுதிப்படுத்துவதற்கே ஆகும்.

முறையான சான்றுக் கையொப்பம் (Proper Attestation) - சட்ட விளக்கம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின்[1] 3-வது பிரிவில் 'சான்றுக் கையொப்பத்தின்' விளக்கம் கூறப்பட்டுள்ளது. அதன்படி ஒரு முறையான சான்றுக் கையொப்பத்திற்கு பின்வரும் கூறுகள் மிகவும் இன்றியமையாததாகும.

1. ஆவணம் ஒன்றில் கட்டாயம் சான்றுக் கையொப்பம் இடப் பட்டிருக்க வேண்டும் என்று ஒரு சட்டத்தில் கூறப்பட்டிருந்தால், அவசியம் இருவர் சாட்சிகளாகக் கையொப்பம் செய்து இருக்க வேண்டும்.

2. ஒவ்வொரு சாட்சியும் (அ) ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுப்பவர், அதில் கையொப்பம் இடுவதையோ அவர் கைரேகையைப் பதிப்பதையோ பார்த்திருத்தல் வேண்டும்; அல்லது (ஆ) மற்றொருவர் அவருக்காக, அவர் முன்னிலையில் அவரது கட்டளையின்படி ஆவணத்தில் கையொப்பம் செய்வதைப் பார்த்திருக்க வேண்டும்; அல்லது (இ) ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தவரிடமிருந்து அவரது கையொப்பம் அல்லது கைரேகை அல்லது மற்றொருவரின் கையொப்பம் பற்றிய தனிப்பட்ட ஒப்புதல் அவரிடமிருந்து பெற்றிருக்க வேண்டும்.

Rao Ganga Pershad Singh Vs. Ishin Pershad Singh[2] - இவ்வழக்கில், திரைச்சீலையின் பின்னிருந்து கொண்டு ஒரு பெண்மணியினால் அடைமான ஆவணம் ஒன்றில் கையெழுத்து இடப்பட்டது. பின்னர், அந்தக் கையெழுத்துத் தம்முடைய தாயினுடையது என்று அவளது மகன் கூறிச் சாட்சியிடம் கையொப்பம் பெற்றார். பிரிவி கவுன்சில், சான்றுக் கையொப்பத்திற்கான எல்லா விதிகளும் பின் பற்றவில்லையாதலால், இது செல்லத்தக்க சான்றுக் கையொப்பம் ஆகாது என்று கூறிவிட்டது.

Podarath Halwai Vs. Ram Narayan Upadhia[3] - இவ்வழக்கிலும், கையெழுத்துத் திரைச்சீலையின் (படுதாவின்) பின்னிருந்து கொண்டு போடப்பட்டது. ஆனால் இதில் கை, திரைச்சீலைக்கு வெளியே தெரிந்தது. சான்றுக் கையொப்பமிட்டவர், கையெழுத்து இட்டவரின் குரலையும் கேட்டார்; அடையாளமும் கண்டுகொண்டார். பின்னர், சாட்சி சான்று கையொப்பம் இட்டார். இது சரியான சான்றுக் கையொப்பம் ஆகும் என்று நீதிமன்றம் உரைத்துள்ளது.

'கையெழுத்து' என்னும் சொல், கைரேகை பதிப்பதையும் உள்ளடக்கும் என்பதாகப் பொதுச்சொல் விளக்கச் சட்டத்தின் (General Clauses Act) பிரிவு 3; உட்பிரிவு 52 கூறுகிறது. எனவே, எழுதப் படிக்கத் தெரியாதவர் கையெழுத்து இடுவதற்குப் பதில் கைரேகை பதிக்கலாம்.

3. ஒவ்வொரு சாட்சியும் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரின் (executant) முன்னிலையில் கையொப்பம் இடவேண்டும்.

---

1. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் 1926ம் ஆண்டில் கொண்ட வரப்பட்ட திருத்தத்தின் வாயிலாக 'சான்றுக் கையொப்பத்தின்' வரையறை பிரிவு 3-இல் சேர்க்கப்பட்டது.
2. 34 M.L.J. 545 (P.C.)
3. 37 All. 474 P.C.

மேற்கண்ட இந்த மூன்று முக்கிய கூறுகளும் ஒவ்வொரு முறையான சான்றுக் கையொப்பத்திற்கும் இன்றியமையாதன. எனினும், எல்லாச் சாட்சிகளும் ஒரே சமயத்தில் அவர் முன்னிலையில் இருந்து கையொப்பம் இட வேண்டும் என்பதோ, ஒவ்வொருவரும் ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவர் கையொப்பமிடும்போது இருக்க வேண்டும் என்பதோ அவசியமில்லை. சாட்சிகள், வெவ்வேறு சமயத்தில் ஆவண நிறைவேற்றலுக்குப் பின்னர் கூட, சான்றுக் கையொப்பம் அளிக்கலாம். ஆனால் சான்றுக் கையொப்பமிடுபவர் ஆவணத்தில் அதனை எழுதிக்கொடுத்தவர் கையெழுத்து இட்டதையோ, கைரேகை பதித்ததையோ அவரது முன்னிலையில் அவரது கட்டளைப்படி வேறொருவர் கையொப்பம் இட்டதைப் பற்றியோ, அவரிடமிருந்து தனியாகக் கேட்டறிந்து ஒப்புதல் கேட்ட பிறகே (personal acknowledgement) அவரது முன்னிலையில் சான்றுக் கையொப்பம் இடுதல் வேண்டும்.

முறையான சான்றுக் கையொப்பத்தின் சட்ட விளைவுகள்:

ஒருவர், சான்றுக் கையொப்பம் இடுவதால் மட்டும் ஆவணத்தில் கண்டவை அனைத்தையும் அறிந்தவர் என்று கூறமுடியாது. வெறும் சான்றுக் கையொப்பமும் ஒரு முரண் தடையாகச் (Estoppel) செயல்படாது. மேலும் இசைவினைத் தெரிவிப்பதும் ஆகாது. ஒரு தனிப்பட்ட சான்று மூலம் மெய்ப்பிக்கப்பட்டாலன்றிச் சான்றுக் கையொப்பமிட்டவருக்கு ஆவணத்தில் கண்டுள்ளவை பற்றிய முழுத் தகவலும் தெரிந்திருந்தது என்று கூறமுடியாது. அதற்கு அவர் இசைவு தெரிவித்து இருந்தார் என்ற முரண் தடையையும் பயன்படுத்த முடியாது. சான்றுக் கையொப்பம் செல்லதென ஆகும்போது, அவ்வாவணத்தை நீதிமன்றத்தில் செயல் படுத்த முடியாது. உதாரணமாக, அத்தகைய ஆவணம் ஓர் அடைமானமாக இருந்தால், அதை ஓர் அடைமானமாகவோ, அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்பாகவோ செயல்படுத்த இயலாது.

அறிவிக்கை (Notice)

4. Define constructive notice. Explain the various legal presumptions as to constructive notice. (கொள்நிலை அறிவிக்கையை வரையறுக்க. கொள் நிலை அறிவிக்கை பற்றி பல்வேறு சட்ட அனுமானங்களை விளக்குக.)

(அல்லது)

When is a person said to have notice of a fact? Discuss with reference to the provisions of the Transfer of Property Act. (எப்போது ஒரு பொருண்மை குறித்து ஒருவர் அறிக்கை பெற்றதாக கருதப்படுகிறார்? சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் வாசகங்களை குறிப்பிட்டு விவாதிக்க.)

(அல்லது)

Doctrine of Notice - Write short notes. (அறிக்கை கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Constructive Notice - Write short notes. (கொள்நிலை அறிக்கை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Actual Notice - Write short notes. (நேரடி அறிக்கை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Actual notice and constructive notice - Distinguish. (நேரடி அறிக்கை மற்றும் கொள்நிலை அறிக்கை - வேறுபடுத்துக.)

முன்னுரை:

அறிவிக்கை* என்பதன் விளக்கத்தை சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3-வது பிரிவு வரையறுக்கின்றது. இப்பிரிவு 1929ம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினால் திருத்தப்பட்டது. இனி இதைப்பற்றி சற்று விளக்கமாக பின்வருமாறு காண்போம்.

அறிவிக்கை - பிரிவு 3 தரும் விளக்கம்:

ஒரு பொருண்மை (fact) பற்றி ஒருவர் உண்மையிலேயே தெரிந்திருந்தார் என்ற நிலையிலும் அல்லது செய்ய வேண்டிய விசாரணை, தேடுதல் ஆகிய இவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாது விடாமலிருந்தாலும், கவனக்குறைவு இல்லாமலிருந்தாலும், அப்பொருண்மை பற்றி அவர் தெரிந்திருக்க வேண்டும் என்ற நிலையிலும், அவர் அப்பொருண்மை பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் எனக் கொள்ளப்படுவார் என்று 3-ஆம் பிரிவு கூறுகின்றது.

அறிவிக்கை - இருவகை:

அறிவிக்கை இருவகைப்படும். அவை 1. நேரடியான அல்லது வெளிப்படையான அறிவிக்கை; 2. கொள்நிலை அல்லது உட்கிடையான அறிவிக்கை. இந்த இரண்டின் விளக்கத்தை அறிந்து கொண்டால், நாம் மேலே கண்ட அறிவிக்கையின் விளக்கத்தை எளிதில் புரிந்து கொள்ளலாம்.

1. நேரடியான அல்லது வெளிப்படையான அறிவிக்கை (Actual or Express Notice):

நேரடி அறிவிக்கையில் ஒருவர் ஒரு பொருள் குறித்து நேரிடையான விவரங்களைப் பெறுகின்றார். அஃது அறிவிக்கை கொடுக்கப்படும்

---

* 1. இது அறிவிப்பு அல்லது அறிவிக்கை என்றும் வழங்கப்படுகிறது.

2. A person is said to have 'notice' of a fact when he naturally knows that fact, or when, but for wilful abstention from an enquiry or search which he ought to have made or gross negligence, he would have known. (Sec.3)

பொருளின்மீது உரிமையுள்ளவரால் சம்பந்தப்பட்ட பேரத்தின் (transaction) போது கொடுக்கப்படும் நிட்டவட்டமான தகவலாக இருத்தல் வேண்டும். வெறும் வதந்திகளையோ வேற்று மனிதரால் தரப்படும் ஆதாரமற்ற செய்திகளையோ ஒருவர் பொருட்படுத்த வேண்டியதில்லை. ஓர் அறிவிக்கை ஒருவரைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டுமெனில், அஃது அச்சொத்தில் அக்கறை கொண்டவரிடமிருந்து பெறப்பட வேண்டும். உரையாடல் ஒன்றின்போது வெளிப்படும் செய்தியும் அறிவிக்கை ஆகாது; யார் ஒருவர் அறிவிக்கை ஒன்றினை ஒருவர் பெற்றார் என்று கூறுகிறாரோ, அவரே மற்றவர் ஒரு பொருள் பற்றிய செய்தியினைப் பெற்றார் என்பதனையும், அதனால் அது குறித்துச் செயல்பட்டார் என்பதனையும் மெய்ப்பிக்க வேண்டும். அறிவிக்கை அந்தக் குறிப்பிட்ட பேரம் அல்லது ஒப்பந்தத்தின்போதே கொடுக்கப்பட வேண்டும். முன்னதாக வேறொரு பேரத்திற்குக் கொடுக்கப்பட்ட அறிவிக்கை, பின்னர் எழுந்த பேரத்தினைக் கட்டுப்படுத்தாது. வெறும் சான்றுக் கையொப்பமிடுவது அறிவிக்கை ஆகாது. ஏனெனில், அவருக்கு அந்த ஆவணம் பற்றிய முழுத் தகவலும் தெரிந்திருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. செய்தித்தாள்களில் கொடுக்கப்படும் தகவல்கள் ஓர் அறிவிக்கை ஆகும். ஆனால், அவருடைய கவனத்திற்கு அந்தத் தகவல் கொண்டு வரப்பட்டது என்பது மெய்ப்பிக்கப்பட வேண்டும்.

2. கொள்நிலை அல்லது உட்கிடையான அறிவிக்கை (Constructive or Implied Notice):

குறிப்பிட்ட சில சூழ்நிலைகளில் ஒரு பொருளைப் பற்றிய தகவல் ஒருவருக்கு தெரிந்திருக்க வேண்டும் என்ற சட்ட ஊகமே (அனுமானம்) (Legal Presumption) கொள்நிலை அறிவிக்கையாகும். வேறு விதத்தில் கூறுவதானால், கொள்நிலை அறிவிக்கை என்பது குறிப்பிட்ட சில சூழ்நிலைகளில் ஒருவர் சிறிது கவனம் கொண்டிருந்தாலும்கூட அவர் அதுபற்றி அறிந்திருக்க முடியும் என்கிற தகவலாகும். இத்தகைய தகவல் பற்றிய சட்ட ஊகம் (அனுமானம்) கீழ்க்கண்ட வகைகளில் எழும்.

1. விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாதிருத்தல் (Wilful absentation from an inquiry or search); 2. கவனக்கேடு (Gross Negligence); 3. பதிவு (Registration); 4. நேரடி உடைமை (Actual Possession); 5. முகவருக்கான அறிவிக்கை (Notice to an agent). இவற்றை சற்று விரிவாக பின்வருமாறு காண்போம்:

1. விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாமலிருத்தல்:

நேரடியான அறிவிக்கை ஒருவர் பெறவில்லை எனினும், சாதாரண அறிவுடைய மனிதன் ஒருவன் செய்திருக்க வேண்டிய விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாமலிருக்கும்போது சட்ட நோக்கில், அவர் கொள்நிலை அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் என்று கொள்ளப்படும்.

'வேண்டுமென்றே' என்னும் பதம் உள்நோக்கம் கொண்டதாகவும் முழு அறிவினைக் கொடுக்கும் ஒரு விசாரணையைத் தவிர்க்கும் ஆர்வம் உடையதாகவும் பொருள் கொள்ளப்படும் என்று **கௌசலை அம்மாள் Vs. சங்கரமுத்தையா**[1] என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

விசாரணை செய்யாமலிருப்பது நல்லெண்ணம் இல்லாமையைக் காட்டுவதாக இருக்க வேண்டும். இதன்படி ஒருவர், தமக்கு வரும் பதிவு அஞ்சல் ஒன்றினை மறுத்தால், அவருக்கு அதில் கூறப்பட்டிருப்பவை பற்றிக் கொள்நிலை அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் என்று கொள்ளப்படும். பின்னர் அச்செய்திகளைப் பற்றி அறியவில்லை என்று வாதிக்க முடியாது. ஏனெனில், அவர் அச்செய்திகளைத் தெரிந்துகொள்வதிலிருந்து அவராகவே வேண்டுமென்றே விலகியிருந்தார் என்று **லூட்ப் அலி Vs. பியாரி மோகன்**[2] என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

ஒவ்வொருவருக்கும் ஒரு குறிப்பிட்ட செய்தியைப் பற்றி விசாரிக்க வேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடு இருப்பதாக இப்பிரிவு கருதுகின்றது. எடுத்துக்காட்டாக, ஒருவர் அசையாப் பொருள் ஒன்றைச் சட்டப்படியான இன்றியமையாத் தேவைக்காக விற்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். அப்பொருளை வாங்குபவர் சட்டப்படியான இன்றியமையாத் தேவைக்கான சூழ்நிலைகளை 39-ஆவது பிரிவின்படி விசாரித்து அறிய வேண்டும். இதைச் சாதாரண அறிவுள்ள எவனும் செய்வதுபோல இப்பொறுப்பை நிறைவேற்ற வேண்டும். இதன்படி ஒரு பொருளை வாங்குபவர், அதன் உரிமை மூலங்களைப்பற்றி விசாரித்து அறியத் தவறி விடுகிறார் என்றால் அவருக்கு அது பற்றிய அறிவிக்கை இருந்ததாகவே கருதப்படும். மேற்கோளான வழக்கொன்றைப் பார்ப்போம்.

ஹன்ட் Vs. லக்[3]

'A' என்பவர், தம் சொத்துக்களை 'B' என்பவருக்கு விற்க ஒப்புக் கொண்டார். அப்போது, 'B'-க்குச் சொத்தின் சுவாதீனம் விற்பவரிடம் இல்லாமல் குத்தகையாளர் ஒருவரிடம் இருப்பதும், அக்குத்தகையாளர் வாடகையை மூன்றாமவர் ஒருவருக்குச் செலுத்தி வருவதும் தெரிய வருகிறது. அதற்கான ரசீது, விற்பவரின் உரிமைமூலத்திற்கு முரணாக இருப்பதும் அவர் அறிவார். 'B' இதுபற்றி விசாரித்தறியத் தவறிவிடுகிறார். எனவே, இங்கு 'B' எதைக் குறித்து கொள்நிலை அறிவிக்கை பெற்றிருந்தார் என்றால், சம்பந்தப்பட்ட அச்சொத்து 'A'-க்கு பாத்தியப்பட்டதல்ல; அது வேறு ஒரு மூன்றாம் நபருக்கு பாத்தியப்பட்டதாக உள்ளது என்பதை அறிந்தே 'B' அச்சொத்தை வாங்கியதாக கருதப்படும். தான் எதையும் விசாரிக்காமல் சொத்தை வாங்கிவிட்டதாக 'B' வாதிட முடியாது. அதை சட்டமும் இந்த கொள்நிலை அறிக்கையின்படி ஏற்றுக்கொள்ளாது.

---

1. A.I.R. 1941 Mad. 707
2. 16 W.R. 223
3. 1902 I. Ch. 429

2. கவனக்கேடு:

சாதாரண மனிதன் ஒருவன் செய்ய வேண்டிய செயலைச் செய்யாமையும், செய்யக்கூடாததைச் செய்தலும் கவனக்கேடு ஆகும். இத்தகைய கவனமின்மை என்பது, ஒருவரது நடத்தை அல்லது அதன் விளைவுகள் குறித்து அவருக்குப் போதிய அக்கறையில்லாத மனநிலையாகும். இஃது அவரது நடத்தையின் போக்கிலிருந்து ஊகிக்கப்படும்.

கவனக்கேட்டினைத் தெளிவாக வரையறுத்துக் கூறுவது கடினம். இஃது ஒவ்வொரு வழக்கின் சூழ்நிலைகளையும் தகவல்களையும் பொறுத்தது. வெறும் கவனமின்மை மட்டும் கொள்நிலை அறிக்கையாகக் கொள்ளப்படுவதில்லை. அது கவனக்கேடாக இருத்தல் வேண்டும். இப்பதம் இச்சட்டத்தில் வரையறுத்துக் கூறப்படவில்லை.

சில சூழ்நிலைகளில் ஒருவரின் நடத்தையானது, விசாரணை, தேடுதல் ஆகியவற்றை வேண்டுமென்றே செய்யாதிருத்தல் என்ற முறையின்கீழ் வந்தாலும் கவனக்கேடே என்று கொள்ளப்படும் என்று நீதிமன்றங்கள் பல வழக்குகளில் கூறியுள்ளன.

இம்பீரியல் பாங்க் ஆப் இந்தியா Vs. யு. ராய்கியா[1] என்ற வழக்கில், சொத்தினை விற்றவர் தமது ஆவணங்கள் வங்கியொன்றின் பாதுகாப்பில் இருப்பதாகக் கூறினார். இதுபற்றி விசாரித்தறியாமல் வாங்கியது, அந்த ஆவணங்கள் வங்கியில் அடைமானமாக வைக்கப் பட்டிருப்பதற்கான கொள்நிலை அறிவிக்கையாகும்; அவரது நடத்தை கவனக்கேட்டிற்கு ஒக்கும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

இதே போன்று இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின்படி வைக்கப் பட்டிருக்கும் பதிவேட்டினைக் காணத் தவறுதல் கவனக்கேட்டிற்கு ஈடாகும் என்பதாகத் **திலக்தாரிலால் Vs. கேதன்லால்**[2] என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

ஒரு நகராண்மைப் பகுதியில் சொத்தினை வாங்குபவருக்கு வரிப் பாக்கி இருக்க வாய்ப்புகள் உண்டு என்பதும், அவற்றிக்குச் சொத்தின் பேரில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு உண்டு என்பதும் தெரியும் என்று கருதப் படும். எனவே, இவற்றை விசாரித்தறிவது அவரது கடமை. இதனைச் செய்யத் தவறினால், இதுபற்றிக் கொள்நிலை அறிவிக்கை இருப்பதாகக் கொள்ளப்படும் என **முனிசிபல் போர்டு Vs. ரூப்சந்த் ஜெயின்**[3] வழக்கில் கூறப்பட்டது.

3. பதிவு:

பிரிவு 3–ன் முதலாவது விளக்கம் ஓர் அசையாச் சொத்தின்பேரில் எழும் ஏதாவது ஒப்பந்தம் போன்றவை, சட்டத்தினால் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்று கூறப்பட்டிருந்தது. அவ்வாறு பதிவு

---

1. 50 I.A. 283
2. 47 I.A. 239
3. 1940 அலகாபாத் 669

செய்யப்பட்டால், அச்சொத்தில் ஏதாவதொரு பகுதி அல்லது பங்கு அல்லது நலன் பெறுபவருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து அவ்வாவணம் பற்றிய அறிவிக்கை இருப்பதாகக் கருதப்படும் என்று கூறுகிறது. இவ்விளக்கம் 1929-ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் புதிதாக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒன்று.

ஆவணங்கள் இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு, முறைப்படி பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். 51-ஆவது பிரிவின்படி வைக்கப் பட்டிருக்கும் ஏடுகளில் அத்தகைய பதிவு அல்லது குறிப்புக் குறிக்கப் பட்டிருக்க வேண்டும். 55-ஆவது பிரிவின்படி வைக்கப்பட்டிருக்கும் அட்டவணைகளில் பேரங்கள் பற்றிய தகவல்கள் சரியாகக் குறிக்கப் பட்டிருக்க வேண்டும். இம்மூன்று நிபந்தனைகளில் ஏதாவது ஒன்று சரியில்லையெனினும் அதன் பதிவு அறிவிக்கையாகச் செயல்படாது.

4. நேரடி சுவாதீனம்:

3-ஆவது பிரிவின் 2-ஆவது விளக்கம், சொத்தொன்றில் ஒருவர் சுவாதீனத்தில் இருந்தால், அத்தகைய நேரடி சுவாதீனம் உரிமை பற்றிய கொள்நிலை அறிவிக்கையாகும் என்று தெளிவாகக் குறிப்பிடுகின்றது. சுவாதீனம் ஒரு கொள்நிலை அறிவிக்கையாகக் கொள்ளப்பட வேண்டுமெனில், அது நேரடி சுவாதீனமாக இருக்க வேண்டும். கொள்நிலை சுவாதீனமாக இருத்தல் கூடாது.

டேனியல் Vs. டேவிட்சன்[1]

A என்பவர் B-க்குத் தமது பொது விடுதியையும் தோட்டத்தினையும் குத்தகைக்கு விட்டார். அவருக்கு அவற்றை விற்பதாகவும் ஒப்புக் கொண்டார். பின்னர், A அவற்றை C-க்கு விற்றுவிட்டார். குத்தகையாளர் (B) குத்தகையொன்றின்படி சுவாதீனத்தில் இருக்கின்றார். அவர் உரிமையாளர் ஆவதற்கு ஒப்பந்தமும் வைத்துக்கொண்டிருக்கிறார். ஆனால் பின்னர் அதை வாங்கியவர் (C) சுவாதீனத்தின் தன்மையைப் பற்றி எதுவும் விசாரிக்கவில்லை. எனவே, இந்தச் சூழ்நிலைகளில் குத்தகையாளருக்கு (B-க்கு) பின்னர் வாங்கியவரின் (C-யின்) உரிமைக்கு எதிராக உரிமை உண்டு என்பதாக **லார்டு எல்டன்** கூறியுள்ளார். இந்த வழக்கில் **லார்டு எல்டன்,** 'குத்தகையாளர் ஒருவர் ஒரு குத்தகை அல்லது ஒப்பந்தத்தின்கீழ் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது, அச்சொத்தினை வாங்குபவர் சுவாதீனத்தில் இருப்பவர், எதன் அடிப்படையில் இருக்கின்றார் என்பதை விசாரித்தறிய வேண்டும்' என்று மேலும் உரைத்துள்ளார்.

பால்சந்த் Vs. புலாரி[2] என்ற வழக்கில், சொத்து ஒன்று விற்கப் படுங்கால், அதன் சுவாதீனம் விற்பவரிடம் அல்லாமல், வேறொருவரிடம் இருப்பின், அதனை வாங்குபவர் அவரிடமிருந்து, சுவாதீனம் பற்றி விசாரித்தறிய கடமைப்பட்டவர். இல்லாவிடின், சுவாதீனம் இருப்பவரின் உரிமைகள் வாங்குபவரின் உரிமைகளைக் கட்டுப்படுத்தும்.

1. 1800 16 Ves. 249
2. 8 Pat. 316

5. முகவருக்கான அறிவிக்கை:

3ஆவது பிரிவின் 3ஆவது விளக்கம் முகவருக்கான அறிவிக்கை பற்றி (notices to agent) வரையறுத்துக் கூறுகின்றது. இவ்விளக்கம் 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தினால் திருத்தப்பட்டது. பழைய விளக்கங்களின்படி நேரடியான அறிவிக்கையை முகவர் பெற்றால்தான், முதல்வர் (Principal) கட்டுப்படுவார் என்பது போன்று தோன்றியது. 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தத்திற்குப் பிறகு, முகவர் கொள்நிலை அறிவிக்கை பெற்றால்கூட முதல்வர் கடமைப்பட்டவர் ஆவார்.

முகவர் என்பவர், மற்றவருக்காகச் செயலாற்றுவதற்கு அமர்த்தப் படுபவர். முகவர் பற்றிய கோட்பாடு, 'பிறர்வழிச் செய்தலும் தாமே செய்தல் ஆகும்' (Qui facit per alium facit per se) என்ற விதியின் அடிப்படையில் எழுந்தவையாகும். தொழிலைப் பொறுத்து முகவர், முதல்வரின் இடத்தில் இருக்கின்றார். அவர் அறிந்திருப்பதை முதல்வரும் அறிந்திருப்பார் என்று கொள்ளப்படுகிறது. தொழிலின் செயலுக்காக முதல்வருக்காக அறிவிக்கை பெறும் அதிகாரமும் முகவருக்கு உண்டு. எனவேதான், முகவர் அறிந்திருப்பது முதல்வரும் அறிந்திருப்பார் என்று கருதப்படுகிறது. இதைத்தான் மூன்றாவது விளக்கமும் உரைக்கின்றது. இதன்படி முகவருக்கான அறிவிக்கை முதல்வருக்கான அறிவிக்கையாகும். இதற்கான காரணம் என்னவெனில், முகவருக்கான அறிவிக்கை முதல்வருக்கு இல்லையென்றால், ஒவ்வொரு வழக்கிலும் முதல்வர்கள், தங்கள் பொறுப்பினைத் தட்டிக் கழித்துவிடுவர் என்பதாம் (**பெர்விக் அண்ட் கோ Vs. பிரைஸ்**[1], **அசாயலிங்கம் Vs. இரைமையா**[2]

அறிவிக்கையொன்று முதல்வரைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டுமெனில், ஐந்து நிபந்தனைகளை அது நிறைவேற்ற வேண்டும். அவையாவன: (1) முகவர் தம்முடைய அதிகாரக் காலத்திலேயே அறிவிக்கை பெற்றிருக்க வேண்டும். (2) முகவர் என்ற முறையிலேயே அவற்றைப் பெற்றிருக்க வேண்டும். (3) அஃது அந்தப் பேரத்தின்போது இருக்க வேண்டும். (4) அஃது அந்தப் பேரத்திற்குத் தொடர்புடையதாக இருத்தல் வேண்டும். (5) முதல்வருக்கு மோசடி காரணமாக நிறுத்தி வைக்கப்பட்டிருக்கக் கூடாது.

மூன்றாவது விளக்கத்திற்கு விதிவிலக்கு ஒன்று அத்துடன் கூறப்பட்டுள்ளது. முகவர் ஒருவர், மோசடியாக ஒரு தகவலை மறைத்தால் அம்மோசடியில் பங்கு கொண்டவர் அல்லது அதைத் தெரிந்தவருக்கு எதிராக அறிவிக்கை மூலம் முதல்வர் கட்டுப்பட்டவர் அல்லர்.

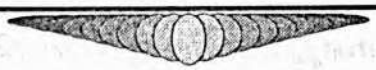
'அறிக்கை' சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டங்களில் பொருந்தக்கூடிய பகுதிகள்:

பிரிவுகள் 39, 41, 43, 51, 53, 53A, 100, 106, 108 A(b), 111, 130,131 ஆகியவற்றில் 'அறிவிக்கை' தொடர்பான சரத்துக்கள் எழுகின்றன.

---

1. 1905 (1) Ch. 632
2. 1929 Mad. 426

5. சொத்துரிமை மாற்றம் - வரையறை
[Transfer of Property - Defintion]



5. Define 'Transfer of Property'. Can a person transfer a property to himself? (சொத்துரிமை மாற்றத்தினை வரையறுக்க. ஒருவர் ஒரு சொத்தினை தனக்கே மாற்றம் கொள்ள முடியுமா?)

(அல்லது)

Explain the essentials of a valid transfer of property. (ஒரு செல்லத்தக்க சொத்துரிமை மாற்றத்தின் இன்றியமையாத கூறுகளை விளக்குக.)

(அல்லது)

Examine in the light of judicial decisions whether partition, compromise, family arrangements, relinquishment and easement amount to a transfer of property within the meaning of Section 5 of the Transfer of Property Act. (பாகப்பிரிவினை, ஒத்திசைவு, குடும்ப ஏற்பாடு, உரிமைத் துறப்பு மற்றும் வசதியுரிமை ஆகியவை சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் பிரிவு 5-ன் பொருள்படி ஒரு சொத்துரிமை மாற்றமாகுமா என்பதை நீதிமன்றத் தீர்ப்புகளைக் கொண்டு ஆராய்க.)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 5-ஆவது பிரிவு 'சொத்துரிமை மாற்றம்' என்றால் என்ன என்பதை வரையறுத்துக் கூறுகிறது. 6 முதல் 37 வரையிலான பிரிவுகள் அசையும் (movable) மற்றும் அசையாச் (immovable) சொத்துரிமை மாற்றங்களைப் பற்றியும், 38 முதல் 53-A வரையிலான பிரிவுகள் அசையாச் சொத்துரிமை மாற்றங்களைப் பற்றியும் கூறுகின்றன. முதலில் 5-வது பிரிவைப் பற்றி காண்போம்.

சொத்துரிமை மாற்றம் - பிரிவு 5 கூறும் வரையறை:

'சொத்துரிமை மாற்றம்' என்பது, உயிருடன் வாழும் ஒருவர், நிகழ்காலத்தில் அல்லது எதிர்காலத்தில் உயிருடன் வாழும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்கோ, தமக்கோ, (himself) அல்லது தமக்கு மற்றும் உயிருடன் வாழும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட உயிருடன் வாழ்பவர்களுக்கோ சொத்தினை மாற்றியளிக்கும் செயலாகும். சொத்துரிமையை மாற்றுவது என்பது அத்தகைய செயலைச் செய்வதாகும். இப்பிரிவின்படி, 'உயிருடன் வாழ்பவர்' என்னும் சொற்றொடர், நிறுவனங்கள் அல்லது சங்கங்கள் அல்லது தனி மனிதக் கூட்டத்தினையும் உள்ளடக்கும்.

பிரிவு 5ன் முக்கிய உட்கூறுகள் (Ingredients):

1. மாற்றளிப்பு என்பது, உயிருடன் இருப்பவர் இருவரிடையே நிகழ்வதாக இருத்தல் வேண்டும் (living persons);
2. மாற்றளிப்பு செய்யப்படுவதாக ஒரு செயல் (act) இருக்க வேண்டும்.
3. அந்த மாற்றமானது அப்போது நடைபெறுவதாகவோ (present) அல்லது எதிர்காலத்தில் நிகழ்வதாகவோ (future) இருக்கலாம். இவற்றை சற்று விரிவாக பின்வருமாறு காண்போம்.

1. உயிருடன் வாழ்பவரிடையேயான மாற்றம் (அல்லது) ஒருவர் ஒரு சொத்தினை தனக்கே மாற்றிக் கொள்ள முடியுமா?

ஒவ்வொரு மாற்றத்திலும் இரு வெவ்வேறு மனிதர்கள், அதாவது மாற்றம் பெறுபவர் மாற்றம் செய்பவர் என இருவர் வேண்டியிருக்கின்றனர். பொதுவாக, ஒருவர் தமக்குத் தாமே ஒரு மாற்றத்தை ஏற்படுத்திக்கொள்ள முடியாது. எனவேதான் 1929க்கு முன்பு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் அய்ந்தாவது பிரிவு, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றம் இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட உயிருடன் வாழ்பவரிடையே நடைபெறுவதாக இருத்தல் வேண்டும் என்று கூறியிருந்தது. மேலும் ஒருவர், தமக்குத் தாமே ஒரு சொத்து மாற்றத்தை ஏற்படுத்திக்கொள்ள முடியாது என்று கூறியிருந்தாலும், ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட உயிருடன் வாழ்பவர்களுடன் சேர்ந்து அவ்வாறு ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம் என்றும் கூறியிருந்தது. பிறகு திருத்தச் சட்டம், 1929ன்படி இப்பிரிவு திருத்தப்பட்டு இப்போது ஒருவர் தமக்குத் தாமே (himself) ஒரு மாற்றத்தை ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம் என்று கூறப்பட்டிருக்கிறது. உதாரணமாக, ஒரு சொத்திற்கு தம்மையே ஒரு டிரஸ்டியாக கொண்டு அச்சொத்தை தனக்கே மாற்றியளிக்கலாம்.

இப்பிரிவின் வாசகங்களின்படி, 'உயிருடன் வாழ்பவர்' என்னும் சொற்றொடர், கார்ப்பரேஷன் (கூட்டுரு) போன்ற புனைவு நபர்களையும் (Artificial persons) உள்ளடக்கும்; ஏனெனில், அத்தகைய நபர்கள் சட்டத்தினால் படைக்கப்பட்டு உயிருடன் வாழ்பவர்களுக்குரிய உரிமைகளையும் பெற்றிருக்கிறார்கள். எனினும் ஒரு கடவுள் சிலை உயிருடன் வாழும் நபரா என்பதில் பின்வரும் வழக்கில் ஒரு சர்ச்சை எழுந்தது.

Narsimha Vs. Venkatalingam[1]

இவ்வழக்கில் A என்பவர் தனது அசையாச் சொத்தை 'ஸ்ரீ கோதண்ட ராமச்சந்திர மூர்த்தி கடவுளுக்கு' என்று மாற்றளிப்பு செய்தார். ஒரு கடவுள் சிலை, ஒரு புனைவு நபராக இருந்தாலும் சொத்துக்களைக் கையாளுவதற்கு உரிமை பெற்றிருந்தாலும், மேற்படி பிரிவு 5-இன் கீழ் அஃது ஓர் உயிருடன் வாழ்பவராக கருதப்படுவதில்லை. எனவே அத்தகைய கடவுள் சிலைக்கு சொத்து ஏதாவது அர்ப்பணிக்கப்பட்டாலும், அஃது இச்சட்டத்தின்படி ஒரு சொத்துரிமை மாற்றமாகாது என சென்னை உயர்நீதிமன்றம் கூறியது.

ஒரு உயிலின் (Will) மூலம் ஏற்படும் ஒரு சொத்து மாற்றம் பிரிவு 5-இன் கீழ் வருவதில்லை. ஏனெனில் உயில் எழுதி வைப்பவர் (Testator) இறந்த பிறகே அந்த உயிலின் சரத்துகள் அமலுக்கு வருகிறது.

2. மாற்றியளிக்கும் செயல் (Act of Conveyance):

மாற்றளிப்பு (Conveyance) என்றால், ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களிடமிருந்து வேறொருவருக்கு உரிமை முதலானவற்றை மாற்றும் செயலாகும். சொத்துகளின் மீது உரிமை பெற்றுள்ள ஒருவரால் அச்சொத்தின் மீது உரிமை பெறாத மற்றொருவருக்கு உரிமைகள் மாற்றப்படுகின்றன. உதாரணமாக, ஒரு விற்பனையில் (Sale) ஒரு முழு உடைமை மாற்றப்படுகிறது. ஒரு குத்தகையில் ஒரு சொத்தினைத் துய்க்கும் உரிமை மாற்றப்படுகிறது. இவ்விரண்டிலும் அம்மாற்றத்தைப் பெற்றவர்களுக்கு ஏற்கெனவே எந்த உரிமையுமில்லை. மாற்றத்திற்குப் பிறகே, அதில் உரிமை பெறுகின்றனர்; 5-ஆவது பிரிவின்படி ஒரு மாற்றளிப்புச் செயல் நடைபெற வேண்டும்; அதாவது, ஓர் உரிமை ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவரிடம் மாற்றப் பட வேண்டும் ஆனால் பின்வரும் வழக்குகளில் மாறுபட்ட கருத்துக்களை காணலாம்

பாகப்பிரிவினையைப் (Partition) பொறுத்தவரை:

Radhakrishnayya Vs. Sarasamma[2]

ஒரு பாகப்பிரிவினையைப் பொறுத்த மட்டில் ஏற்கனவே அனுபவித்து வந்த உரிமைகளில்தான் மாற்றம் ஏற்படுத்தப்படுகிறது. அதாவது, பொதுவாக அனுபவித்து வந்த உரிமைகள் தனித்தனியாகப் பிரித்து அனுபவிக்கப்படுகிறது. அவற்றில் எத்தகைய புதிய உரிமையோ அல்லது பாத்தியமோ ஏற்படுவதில்லை, என மேற்படி வழக்கில் கூறப்பட்டது. இதே கருத்து Khusmanben Bankulal Vs. Babhubhai Rangildas[2] என்ற வழக்கிலும் கூறப்பட்டது.

ஒரு ஒத்திசைவு (Compromise) அல்லது குடும்ப செட்டில்மெண்டைப் (Family arrangements) பொறுத்தவரை:

---

1. I.L.R. 1951 Mad. 607
2. A.I.R. 1979 Guj. 25

Ramgopal Vs. Thulasiram[1]

இவ்வழக்கில் ஒரு குடும்பத் தகராறைத் தீர்க்கும் ஒரு செட்டில்மெண்டோ அல்லது ஒத்திசைவோ (Compromise) ஒரு மாற்றமாகாது என்று கூறப்பட்டது. ஏனெனில், தரப்பாளர் ஒவ்வொருவருக்கும் சம்பந்தப்பட்ட சொத்தின் மீது ஏதோ ஒரு வகை முன்பாத்தியதை உள்ளது.

ஓர் உரிமைத்துறப்பைப் (Relinquishment) பொறுத்தவரை:

ஓர் உரிமைத் துறப்பு என்பது, ஒரு பாத்தியதையை முழுமையாகவோ பகுதியாகவோ விட்டுவிடுதல் ஆகும். எனவே, அதுவும் உரிமை மாற்றம் எனக் கருதப்படுவதில்லை.

வசதியுரிமையை (Easement) பொறுத்தவரை:

[விரிவாக பிரிவு 6(c)ல் காண்க.]

3. மாற்றளிப்பு நிகழ்காலத்தில் அல்லது எதிர்காலத்தில்:

ஓர் உரிமை மாற்றம் என்பதாவது, நிகழ்காலத்தில் மட்டுமன்றி எதிர்காலத்திலும் செய்யப்படும் மாற்றளிப்பாகும். ஆனால் சொத்து அச்சமயத்தில் இருப்பதாக இருத்தல் வேண்டும்.

Samsudeen Vs. Abdul Hussain[2]

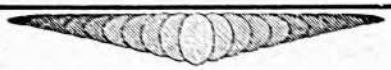
'நிகழ்காலத்திலோ', 'எதிர்காலத்திலோ' என்ற சொற்றொடர் மாற்றளிப்புச் செயலையே குறிக்கிறது. சொத்தினைக் குறிப்பதில்லை. ஏனெனில் இல்லாத பொருள் குறித்து உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது என மேற்படி வழக்கில் கூறப்பட்டது.

Holroyds Vs. Marshall வழக்கின் விதி (Rule):

எதிர்காலத்தில் நடைபெறக்கூடிய ஒரு மாற்றளிப்பைச் செய்வது என்பதின் பொருள் யாதெனில், அப்போது உண்மையில் இருக்கிற சொத்தினைக் குறித்து செய்யப்படும் மாற்றளிப்பாகும். அதாவது எதிர்காலத்தில் மாற்றப் படக்கூடிய சொத்தைக் குறித்து தற்பொழுது செய்துகொள்ளப்படும் மாற்றளிப்பாகும். உதாரணமாக, எதிர்காலத்தில் செயல்படக்கூடிய குத்தகை என்பது இந்தப் பிரிவின்படி ஒரு உரிமை மாற்றமாகும். ஆனால், இல்லாத ஒரு பொருள் குறித்துச் செய்யப்படும் உரிமை மாற்றமானது, அப்பொருள் வந்தவுடனேயே எதிர்காலத்தில் நிறைவேற்றக் கூடிய ஒப்பந்தமாக இயங்குகின்றது. பின்னால் பெறக்கூடிய சொத்தின் மாற்றங்கள், அதாவது, பிரிவு 6 (a)[3] -இன்படி இல்லாதிருந்து, அஃது ஒரு மறுபயனுக்காக நிகழக்கூடிய உரிமை மாற்றமாக இருந்தால், அது முழுமையாகச் செல்லக் கூடியது. அத்தகைய உரிமை மாற்றம், விற்பனையாளர் அச்சொத்துக்குரிய பாத்தியதை பெற்றவுடன் நிறைவேறக்கூடிய ஒப்பந்தமாக கருதப்படும். இதுவே மேற்படி ஹால்ராய்டு Vs. மார்ஷல் வழக்கில் விளைந்த விதியாகும்.

1. 51, All. 79 (F.B.)
2. 31 Bom. 165
3. அடுத்து வரும் வினாவில் விரிவாக காணலாம்.

6. எந்த வகையான சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யலாம்? [What may be transferred?]



6. "Property of any kind can be transferred except as otherwise provided by this Act or any other law for the time being in force" - Comment. ("இந்தச் சட்டத்தினால் அல்லது அவ்வப்போது உள்ள சட்டத்தினால் மாறாக கூறப்பட்டிருப்பது தவிர பொதுவாக எந்த வகையான சொத்துரிமையையும் மாற்றத்தக்கது" - விமர்சிக்க.)

(அல்லது)

"Property of any kind can be transferred" - Elucidate this rule and state exceptions, if any to it. ("எந்த வகையான சொத்தும் உரிமை மாற்றப்படலாம்" என்ற விதியினை விளக்கி அதற்கு ஏதேனும் விலக்குகள் இருந்தால் குறிப்பிடுக.)

(அல்லது)

Discuss the exceptions to the rule that "property of any kind may be transferred". ("எந்த வகையான சொத்தும் உரிமை மாற்றப்படலாம்" என்னும் விதியின் விலக்குகளைக் கூர்ந்தாராய்க.)

(அல்லது)

Spes Successionis - Write short notes. (எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக)

(அல்லது)

"A mere right to sue cannot be transferred" - Comment. ("வழக்குத் தொடர மட்டுமான உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட முடியாது" - விமர்சிக்கவும்.)

(அல்லது)

"An expectancy of succession or any other mere possibility cannot be

transferred" - Elucidate. ("இறங்குரிமையின் எதிர்நோக்குமோ அல்லது வேறெதுவும் சாத்தியமாய் மட்டும் உள்ளதோ, உரிமை மாற்றம் செய்யப் பட முடியாது." - விவரிக்கவும்.)

பொது விதி - பிரிவு 6:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 6வது பிரிவு, பொதுவாக எந்த வகையான சொத்தினையும் உரிமை மாற்றம் செய்யலாம் (Property of any kind may be transferred) என்ற ஒரு பொது விதியைக் கூறுகின்றது. ஆனால் அதே சமயத்தில் சில வகையான சொத்துக்களை உரிமை மாற்றம் செய்யவியலாது என்று சில விதிவிலக்குகளையும் கூறுகின்றது. அவை 6(a) முதல் 6(i) வரையுள்ள பிரிவுகளின் வழியாக கூறப்பட்டுள்ளது. விரிவாக வருமாறு.

விதிவிலக்குகள் (Exceptions):

1. எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை (Spes Successionis) - பிரிவு 6(a): ஒருவர் உயிருடன் இருக்கும்போது, அவரது சொத்தினை அவருக்கு அடுத்துப் (அவர் காலமான பின்னர்) பெறப்போகும் அவரது வாரிசுக்கு உள்ள சொத்துரிமைக்கான வாய்ப்பு அல்லது அவர் எழுதி வைத்த உயிலின் கீழ் அவரது சொத்தை அடையவிருக்கும் ஓர் உறவினரின் சொத்துரிமை வாய்ப்பு, எதிர் நோக்கு இறங்குரிமை எனப்படுகிறது. இந்த உரிமை, சம்பந்தப்பட்ட அவ்வாரிசுக்கோ அல்லது அவ்வுறவினருக்கோ அச்சொத்தில் எவ்வித நலனையும் ஏற்படுத்தாது. எனவே சொத்துக்கு உரிமையுள்ளவர் உயிருடன் உள்ளபொழுது அச்சொத்தின் எதிர்நோக்கு இறங்குரிமையாளர்கள் அச்சொத்து குறித்து எவ்வித உரிமை மாற்றத்தையும் செய்ய இயலாது. இது சொத்து வருவதற்கான வெறுமனே ஒரு வாய்ப்பே தவிர, நிச்சயமாக சொத்து வந்து சேரும் என்று கூறுவதற்கில்லை. எனவே ஒருவரின் சொத்தைப் பெற வாய்ப்புள்ள வாரிசுகள், அதனை சம்பந்தப்பட்ட சொத்துரிமையாளர் உயிருடன் உள்ள பொழுது சொத்துரிமை மாற்றம் செய்ய இயலாது.

2. உடைமை மீட்புரிமை (Right to Re-entry) - பிரிவு 6(b): உடைமை மீட்புரிமை என்பது முன் ஒரு நாளில் சொத்தொன்றின் உடைமையை (சுவாதீனத்தை) வேறொருவரிடம் கொடுத்தபோது தன்னுடன் நிறுத்தி வைத்துக்கொண்ட உரிமையின்படி அச்சொத்தின் உடைமையை திரும்பவும் எடுத்துக் கொள்ளும் உரிமையாகும்.

உதாரணமாக, ஒரு சொத்தை குத்தகைக்கு எடுத்தவர், குத்தகை நிபந்தனைகளில் ஏதேனும் ஒன்றை மீறும் பொழுது, அச்சொத்தின் உடைமையை குத்தகைக்கு விட்டவர் மீட்கலாம் என்ற உரிமை பெற்றிருந்தால், அவர் தனது உடைமை மீட்புரிமையை செயல்படுத்தலாம்.

ஆனால் இவ்வுரிமையை மாற்றம் செய்யவியலாது. ஏனெனில் உடைமை மீட்புரிமையை மட்டும் அச்சொத்திலிருந்து தனித்தெடுத்து மாற்ற முடியாது. அவ்வுரிமை சொத்துடன் ஒன்றி ஒன்றானதாகும்.

3. வசதியுரிமை (Easement) - பிரிவு 6(c): ஒருவருக்குச்

சொத்துரிமையோ உடைமையோ இல்லாத ஒரு நிலத்தை ஒரு வரம்புக்குட்பட்டு அவர் பயன்படுத்தும் உரிமை 'வசதியுரிமை' (Easement or Servitude) எனப்படுகிறது. நமது வீட்டிற்குச் செல்வதற்குப் பிறர் உடைமையினுள்ள அடுத்த நிலத்தின் மீது நடந்து செல்லும் உரிமை நமக்கு இருந்தால் அது 'வழி வசதியுரிமை' (right of way) ஆகும். அவ்வாறே, அந்நிலத்தின் மீதாக வரும் காற்று, வெளிச்சம் இவற்றைப் பெறும் உரிமைகள் 'ஒளி வசதியுரிமை' (right of light) எனப்படும். நமக்கு பிறர் நிலத்தின் மீது வசதியுரிமை இருக்கிறது என்றால், அதன் உடைமை நம்மிடம் இல்லை; அதை வரம்புக்குட்பட்டுப் பயன்படுத்தும் உரிமைதான் நமக்கு உண்டு என்பதாகும்.

ஒவ்வொரு வசதியுரிமையிலும் **ஓங்கு சொத்து** (Dominant heritage) **ஒடுங்கு சொத்து** (Servient heritage) என்ற இரண்டு இருக்க வேண்டியது அவசியமாகிறது. அதாவது, எந்த நிலச் சொத்தின் நலனுக்காக வசதியுரிமை உள்ளதோ அந்த நிலச்சொத்தை **'ஓங்கு சொத்து'** (Dominent) என்றும், அந்த வசதியுரிமையை அளிக்கக்கூடிய சொத்தை **'ஒடுங்கு சொத்து'** (Servient) என்றும் கூறலாம்.

வசதியுரிமையின் அடிப்படையே ஒரு சொத்தினை துய்ப்பதற்கு மற்றொரு சொத்து அவசியமாகவுள்ளது. எனவே, ஒன்றுடன் ஒன்று இணைந்த சொத்துக்களிலிருந்து, ஒன்றினை மட்டும் பிரித்தெடுக்க முடியாது. இவை சொத்து மாற்றப்படும்போது, அதனுடன் இணைந்து மாற்றம் பெறுபவருக்குச் சென்றுவிடும். சுருங்கக்கூறின், வசதியுரிமை என்பது மாற்றப்படும் சொத்து ஆகாது. எனவே, அதை சம்பந்தப்பட்ட சொத்துடன் அல்லாமல் தனியே உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது.

4. **ஒருவருக்குச் சொத்தொன்றில் தனிப்பட்ட முறையிலுள்ள தனிப்பட்ட நுகர்ச்சி கொண்ட நலன்** (Interest in property restricted to personal enjoyment) - **பிரிவு 6(d):** சேவைக்கான உடைமையுரிமை (Service tenures), கோவிலிலுள்ள அர்ச்சகருடைய பணி போன்றவை ஒருவருக்கு மட்டுமே தனிப்பட்ட முறையில் துய்ப்பதற்கு உரியவை; அவற்றை வைத்திருப்பவர் மாற்ற முடியாது என்று கூறுகிறது. இத்தகைய உரிமைகள் குறிப்பிட்ட ஒருவர் மட்டுமே அனுபவிக்க வேண்டும் என்ற கட்டுப்பாட்டின் கீழ் வழங்கப்படுகின்றன. இவை மாற்றப்படுவதற்கு அனுமதிக்கப்பட்டால், என்ன நோக்கத்திற்காக கொடுக்கப்பட்டதோ அது நிறைவேறாமல் போகக்கூடும்.

உதாரணமாக, அறக்கட்டளை (trust) ஒன்றின் கீழ் சமயப்பணி ஒன்று ஏற்படுத்தப்பட்டு, அது விற்கப்பட்டால், அறக்கட்டளையின் நோக்கம் அழிவுறும். மேலும் பிற்காலத்தில் அத்தகைய பணி செம்மையாக நடைபெறும் என்ற உத்தரவாதமும் இருக்காது. எனவேதான் சமயப் பணிக்கான சொத்துக்கள் 'மாற்ற இயலாதன' என்று கூறப்படுகிறது.

இராஜாராம் Vs. கணேஷ்[1] என்ற வழக்கில், ஒரு குறிப்பிட்ட இடத்திலோ அல்லது கோவிலிலோ ஆற்றக்கூடிய புரோகிதர் ஒருவரின்

1. 23 Bom. 13

சமயச் சடங்கிற்கான உரிமை ஓர் உரிமை மாற்றத்திற்கான கருப்பொருள் ஆகாது எனப்பட்டது.

மகா மாயா Vs. அரிதாஸ்[1] என்ற வழக்கில் அர்ச்சகர் அல்லது பூசாரியின் ஊதியம் மாற்ற முடியாது. ஏனெனில், அஃது அவருடைய பணியுடன் பிரிக்க முடியாதபடி இணைந்த ஒன்றானதாகும் என்று கூறப்பட்டது.

மேற்கண்டதைப் போலவே, **'வாங்கு முன்னுரிமையையும்' (pre-emption)** குறிப்பிடலாம். வாங்கு முன்னுரிமை என்பது, ஒருவர் மற்றவர்களுக்கு முன்னதாக ஒரு சொத்தை வாங்குவதற்கு அவர் பெற்றுள்ள உரிமையாகும். இஃது ஒருவருக்கு அளிக்கப்படும் தனிப்பட்ட உரிமையாகும். வேறு புதியவர்களுக்கு இதனை மாற்ற முடியாது. இதையளிக்கும் நோக்கம் யாதெனில், புதியவர்களை, உடன் பங்குதாரர்களாகச் சேர்த்தால், சில வசதிக் குறைவுகளும் இடைஞ்சல்களும் நேரலாம் என்பதே. எனவேதான், இஃது ஒருவருக்கு அளிக்கப்படும் தனிச் சலுகை என்பதால், இதனை அவர் வேறொருவருக்கு மாற்ற முடியாது.

5. **எதிர்கால வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான உரிமை (Right to Future Maintenance) - பிரிவு 6 (dd):** விவாகரத்து செய்யப்பட்ட மனைவிக்கு எதிர்காலத்தில் கிடைக்கக்கூடிய வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்கான உரிமையை, அவர் மாற்றம் செய்ய இயலாது. ஏனெனில் இது அவரது தனிப்பட்ட உரிமை. இத்தகைய உரிமை பெற்றிருப்பவரின் நலன்களைக் காக்கவும், எதிர்காலத்தில் அவர்களுடைய வாழ்க்கைப் பிழைப்பினை இழக்காமல் இருப்பதற்காகவுமே நோக்கமாகக் கொண்டு, மேற்படி பிரிவு 6(dd), சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் சேர்க்கப்பட்டது எனில் அது மிகையன்று.

6. **வழக்கிடுவதற்கு மட்டுமான உரிமை (Mere right to sue) - பிரிவு 6 (e):** தீங்கியல் சட்டத்தின் கீழ் இழப்பீட்டிற்கான உரிமைகளோ அல்லது ஓர் ஒப்பந்த முறிவினால் ஏற்படும் உரிமைகளோ வழக்கிடுவதற்கான வெறும் உரிமைகளாகும். இதனை உரிமை மாற்றம் செய்ய இயலாது. ஏனெனில் இது தீங்கு அல்லது இழப்பிற்கு ஆளான ஒருவரின் தனிப்பட்ட உரிமையாகும் (personal right). ஆனால் ஒரு சொத்தினைக் குறித்த இழப்பீடு பெறுவதற்கான உரிமை, அச்சொத்துடன் சேர்த்து மாற்றப்படுவது, இப் பிரிவினால் பாதிக்கப்படாது. அவை செல்லக்கூடிய உரிமை மாற்றங்கள் ஆகும்.

7. **பொதுப் பதவி, சம்பளம் போன்றவற்றை மாற்றுதல் (Transfer of public office, salary, etc.) பிரிவு 6 (f):** பொதுப் பதவி அல்லது அரசு பொதுப் பணியாளரின் சம்பளம் ஆகியவற்றை மாற்ற முடியாது. ஏனெனில் அவை ஒரு நபருக்கு தனிச் சிறப்பு முறையில் கிடைக்கக்கூடிய உரிமையாகும். ஒரு பொதுப் பணியில் சம்பளம் கொடுப்பது, அப்பதவியை நன்முறையில் காப்பாற்றவும், அவரது கடமையைச் சரிவர நிறைவேற்றுவதற்குமே ஆகும். எனவே, அத்தகைய சம்பளத்தை வேறொருவருக்கு உரிமை மாற்றம்

1. 42 Cal. 455

செய்வது என்பது, பொதுக் கொள்கைக்கு எதிரானது. ஆனால் ஒருவரது பணி, பொதுப் பணியாக இல்லாமலிருப்பின், அது மாற்றப்படலாம்.

8. ஓய்வூதியத்தை மாற்றுதல் (Transfer of Pension) - பிரிவு 6 (g): ஓய்வூதியம் (pension) என்பது, முன்பு பணிகள் புரிந்தமைக்காகவும், சில குறிப்பிட்ட சிறப்புத் தகுதிகளுக்காகவும் காலந்தோறும் வழங்கப்படும் படி அல்லது உதவித் தொகையாகும். இராணுவ மற்றும் அரசு ஓய்வூதியம் மாற்றப்படக்கூடியதல்ல என பிரிவு 6(g) கூறுகிறது. ஆனால் போனஸ் அல்லது பரிசு போன்றவை ஓய்வு ஊதியம் ஆகா.

9. மாற்றப்பட முடியாதன (No transfer) - பிரிவு 6 (h): நாம் இதுகாறும் பிரிவு 6(a) முதல் 6(g) வரை கண்ட அனைத்து உரிமைகளுமே மாற்றப்பட முடியாதவைகள்தாம். எனினும் இப்பிரிவு 6(h) சற்று விசேஷமாக, மூன்று வகை சூழ்நிலைகளில் அமைந்த விஷயங்களை மாற்ற முடியாது என்று கூறுகின்றது. அவை;

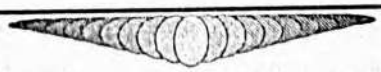
(i) பொருளின் தன்மை காரணமாக மாற்ற முடியாதவை – பிரிவு 6 (h) (1): ஒரு பொருள் தன்னுடைய தன்மையின் காரணமாக மாற்ற முடியாதெனில், அதனை மாற்ற முடியாது என்பது பொது நெறி. உதாரணமாக, ஒளி, காற்று மற்றும் ஆறு அல்லது கடல் ஆகியவற்றின் நீர் யாருக்கும் உரிமையானதல்ல. இத்தன்மை காரணமாக அவற்றை மாற்ற முடியாது.

(ii) சட்ட விரோதமான நோக்கம் அல்லது மறுபயன் கொண்ட உரிமை மாற்றங்கள் – பிரிவு 6 (h) (2): ஒப்பந்தச் சட்டம் 23வது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளபடி சட்ட விரோதமான நோக்கத்தையோ (unlawful object) அல்லது மறுபயனையோ (unlawful consideration) கொண்டு எவ்வித உரிமை மாற்றங்களும் செய்யப்படக் கூடாது, என பிரிவு 6 (h) (2) வலியுறுத்துகிறது.

(iii) உரிமை மாற்றம் பெறுபவராயிருக்கத் தகுதியற்றவர்கள் – பிரிவு 6 (h) (3): சட்டப்படி உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர் பேரில் (disqualified to be transferee) உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது என்று மேற்படி பிரிவு கூறுகிறது. இச்சட்டத்தின் 7வது பிரிவு, யார் உரிமை மாற்றம் பெறத்தகுதியுடையவர் என்று கூறுகிறது. ஆனால் யார் யார் உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர் என்பதை இச்சட்டம் குறிப்பிடவில்லை. இளவர் (Minor) ஒருவர், உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவர் என்று எந்தப் பிரிவிலும் கூறப்படவில்லை. இதிலிருந்து இளவர் சொத்துக்களைக் கொண்டிருப்பதிலும், அவர் மீது உரிமை மாற்றம் ஏற்படுத்துவதிலும் தடைகள் ஏதுமில்லை என்பது தெளிவாகிறது.

10. மாற்றப்பட முடியா நலன்கள் (Untransferable Interests) - பிரிவு 6 (i): இப்பிரிவு, சில நலன்கள் பொதுக் கொள்கையின் காரணமாக மாற்றப்பட முடியாதன என்று கூறுகின்றது. இத்தகைய நலன்கள் செய் சட்டங்களினால் (Acts) நில மேலாளர், நிலக்குடியாளர் ஆகியோரிடையே உள்ள உறவுமுறைகளை ஒழுங்குபடுத்துவதற்காக ஏற்பட்டவை. சுருங்கக்கூறின், வேளாண் குடியிருப்பு உரிமைகள் (right of occupancy) மாற்றப்பட முடியாதன ஆகும்.

7. உரிமை மாற்றத்தின் போது ஏற்படும் விளைவுகள் [Operation of Transfer]



7. "A transfer of property passes to the transferee all the interest in the property and in the legal incidents thereof" - Explain the nature of 'incidents' referred to in the above statement. ("சொத்துரிமை மாற்றமானது பெறுபவருக்கு, சம்பந்தப்பட்ட சொத்தின் அனைத்து உரிமைகள் மட்டுமின்றி, அச்சொத்தின் சட்டப்பூர்வ கிளைநலன்களும் மாற்றப் பெறும்". மேற்படி கூற்றில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள "கிளைநலன்கள்" என்பதன் தன்மையை விளக்குக.)

(அல்லது)

"The right of alienation is incidental to and inseparable from the beneficial ownership of property" - Discuss. ("மாற்றாக்கம் செய்யும் உரிமையானது சொத்தின் நலஞ்சார்ந்த உடைமையுரிமையிலிருந்து பிரிக்க முடியாதது; அத்துடன் இணைந்தது ஆகும்" - விவாதிக்க.)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 8-வது பிரிவு, உரிமை மாற்றத்தின் போது ஏற்படும் விளைவுகள் என்னவென்பதைக் கூறுகிறது.

8-வது பிரிவு கூறுவதாவது:

சொத்தொன்றினை உரிமை மாற்றம் செய்யும் பொழுது, உரிமை மாற்றம் செய்பவர் அச்சொத்தினில் என்னனென்ன உரிமைகள் பெற்றிருந்தாரோ அவை மட்டுமின்றி, அச்சொத்தினில் அவர் கொண்டிருந்த சட்டபூர்வக் கிளைநலன்களும் (legal incidents) மாற்றப் பெறும், என பிரிவு 8 கூறுகிறது.

கிளைநலம் (incidents) - விளக்கம்:

கிளைநலத்திற்கு **வார்ட்டஸின் சட்டச் சொல் அகராதி** விளக்கம் பகர்கிறது. அதன்படி, மதிப்புடைப் பொழுளொன்றினைச் சார்ந்திருக்கின்ற அல்லது நம்பியிருக்கின்ற அல்லது தொடர்கின்ற பொருள், கிளை நலமாகும். வாடகை ஒரு பின்னடையுரிமையின் கிளைநலன் (rent is incidental to a reversion) என்று எடுத்துக்காட்டு ஒன்றும் அதில் கூறப்பட்டுள்ளது.

எனவே, கிளைநலம் என்பது, ஒரு முதல் பொருளைச் சார்ந்திருக்கிற துணைப் பொருளாகும் என்பது இதிலிருந்து தெளிவாகிறது.

பல்வேறு வகையான சொத்துக்களுக்குண்டான பல்வேறுபட்ட கிளைநலன்கள்:

நிலம், இயந்திரம், வீடு, கடன், தொடர்தகு பாத்தியம், பணம் ஆகியவை பல்வேறு வகையான சொத்துக்களாகும். இவை மாற்றப்படும் பொழுது, அதனுடன் சேர்ந்து என்னென்ன கிளைநலன்கள் மாற்றம் பெறுகின்றன என்பது வருமாறு.

(i) மாற்றப்படும் சொத்து நிலமாய் இருப்பின், அத்துடன் இணைந்திருக்கும் வசதியுரிமைகள், உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்ட பிறகு சேர்கின்ற வாடகை, வருமானங்கள் மற்றும் நிலத்துடன் பொருத்தப்பட்ட பொருள்கள் உரிமை மாற்றம் செய்பவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குப் போய்ச் சேரும். நிலத்தினடியிலிருக்கும் சுரங்கங்கள், கனிப்பொருள்கள் போன்றவை, ஒப்பந்தப் பேச்சின் அடிப்படையில் உரிமை மாற்றம் பெறும். இதுபற்றி எத்தகைய உரிமைகளையும் உரிமை மாற்றம் செய்பவர் தம்முடன் நிறுத்திக் கொள்ளாவிடில், உரிமை மாற்றம் பெறுபவரே அவற்றைப் பெறுவார். ஆனால், அடைமானம், குத்தகை போன்றவற்றில் இது பற்றிய பேச்சு வார்த்தைகள் இல்லாவிடில் குத்தகை பெறுபவரோ, அடைமானம் பெறுபவரோ இவற்றைப் பெற முடியாது **[அரிநாராயண் Vs. ஸ்ரீராம்[1]]**

(ii) மாற்றப்படும் சொத்து இயந்திரமாய் இருப்பின், அதனுடன் இணைந்துள்ள அசைவியல் பொருள்களும் மாற்றம் பெறும்.

(iii) வீடு ஒன்று மாற்றப் பெற்றால், அத்துடன் இணைந்திருக்கும் வசதியுரிமைகள், உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்ட பிறகு சேர்கின்ற வாடகை மற்றும் பூட்டுகள், சாவிகள், கம்பிகள், கதவுகள், சாளரங்கள் மற்றும் நிரந்தரப் பயனுக்காக அமைக்கப்பட்ட பொருள்கள் ஆகியன உரிமை மாற்றம் பெறுபவரை வந்தடையும்.

1. *37* கல்கத்தா, 723 P.C.

(iv) ஒரு கடன் அல்லது தொடர்தகு பாத்தியத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது, அதன் பிணையமும் மாற்றப் பெறும். ஆனால் உரிமை மாற்றத்திற்கு முன்பு சேர்ந்தடைந்த வட்டி பாக்கி அவரைச் சேராது.

(v) மேற்கண்டதைப் போலவே, மாற்றப்படும் சொத்து, பணமாகவோ, வருமானத்தைத் தரும் சொத்தாகவோ இருந்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றத்திற்குப் பின், வருகின்ற வட்டியோ, வருமானமோ உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குப் போய்ச் சேரும்.

முடிவுரை:

கிளை நலங்கள் மட்டுமன்றி, வேறு சில உரிமைகளும்கூட, உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு உரிமை மாற்றத்தின்போது போய்ச் சேர்கின்றன. எடுத்துக்காட்டாக, இச்சட்டத்தின் 55(2) அல்லது 64 அல்லது 108(a) ஆகிய பிரிவுகளின்கீழ் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் வரை மொழி உடன்பாடுகளின் பயன்களும், 55(3) பிரிவின் கீழ் எழும் உரிமை மூலங்களுக்கான சுவாதீன உரிமையும், வாங்கு முன்னுரிமையும் (Pre-emption) உரிமை மாற்றம் பெறுபவரைச் சென்றடையும். இதைப் போலவே வணிக நற்பெயர், வணிகக்குறி மற்றும் வணிகப் பெயர் முதலியனவற்றையும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பெறுவார்.

-o0o-

8. உரிமை மாற்றத்தின் மீதான கட்டுப்பாடுகள் [Restrictions on Transfers]

8. "Absolute restraint on alienation is void but partial restraint is not" - Explain. ("உரிமை மாற்றத்தின் மீதான முழுமையான கட்டுப்பாடு இல்லா நிலையது ஆகும், ஆனால் பகுதிக் கட்டுப்பாடு அவ்வாறல்ல"- விளக்குக)

(அல்லது)

"An absolute restraint is void but a partial restraint is not" - Explain. State the exceptions to the rule against inalienability.

(அல்லது)

Partial restraint - Write short notes. (பகுதிக் கட்டுப்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக)

(அல்லது)

Examine to what extent conditions in restraint of alienation of property may be introduced in a transfer of property under the Transfer of Property Act. (சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ், எந்த அளவு சொத்து உரிமை மாற்றம் செய்வதை தடுக்கும் கட்டுப்பாடுகள் ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தில் புகுத்தப்படலாம் என்பதை ஆராய்க)

(அல்லது)

Discuss the effects of conditions restraining alienation of property and of restrictions on the enjoyment of property. (சொத்தினை மாற்றாக்கம் செய்வதைக் கட்டுப்படுத்தும் வகையிலுள்ள நிபந்தனைகள், சொத்தை அனுபவிப்பதற்குள்ள கட்டுப்பாடுகள் ஆகியவற்றின் விளைவை ஆராய்க)

(அல்லது)

Can restrictions be imposed on free enjoyment of the property? - Discuss. (சொத்தை முழுமையாக அனுபவிப்பதின் மீது தடை விதிக்கலாமா? விவாதி.)

(அல்லது)

"A condition repugnant to the interest created is void." - Explain. What are the exceptions to this principle? ("உண்டாக்கப்பட்ட நலனிற்கு முரணாக விதிக்கப்படும் நிபந்தனை செல்லாது." - விளக்குக. இக்கொள்கைக்குண்டான விதிவிலக்குகள் யாவை?)

முன்னுரை:

பொதுவாக சொத்தினை ஒருவர் மாற்றும்போது, அதில் அவர் கொண்டிருக்கும் எல்லா உரிமைகளும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்குப் போய்ச் சேரும். ஆனால் மாற்றப்படக்கூடிய சொத்தினைக் குறித்துத் தரப்பினர்கள் தங்களுக்குள் சில கட்டுப்பாடுகளை (Partial restraint) விதித்துக் கொள்ளலாம். எனினும், ஒருவருக்குள்ள சொத்தினை மாற்றும் உரிமையானது, அச்சொத்திலிருந்து எழுகின்ற நலன்களிலிருந்து பிரிக்க முடியாதவை; அத்துடன் இணைந்தவை ஆகும். எனவே, ஒருவர் சொத்தினை மாற்றுவதிலிருந்து முழுமையாகக் கட்டுப்படுத்தப்பட்டால் (absolute restraint), அக்கட்டுப்பாடுகள் செல்லாதவையாகும் (void). இவை குறித்து 10 முதல் 12 வரையுள்ள பிரிவுகள் கூறுகின்றன. ஒன்றன்பின் ஒன்றாக பின்வருமாறு காண்போம்.

எடுத்துக்காட்டு:

ஒருவர் ஒரு சொத்தினைச் சில நிபந்தனைகளுடன் (conditions) உரிமை மாற்றம் செய்யலாம். ஆனால், அத்தகைய நிபந்தனைகள், அவர் சொத்தினை மாற்றியளிப்பதிலிருந்து முழுமையாகத் தடுப்பதாக இருக்கக் கூடாது. அதாவது, ஒருவர் இன்னொருவருக்கும் அவருடைய வாரிசுக்கும் தம்முடைய சொத்தினைக் கொடுக்கிறார் என்று கொள்வோம். அத்துடன் அவர் சொத்தினை வேறு யாருக்காவது மாற்றியளித்தால், அச்சொத்து தமக்கே திரும்ப வந்துவிட வேண்டும் என்ற நிபந்தனையும் விதித்தால், அந்தக் கட்டுப்பாடு செல்லாது. இதைத்தான் பிரிவு 10 கூறுகிறது. இப்பிரிவு "சொத்துக்கள் தங்குதடையின்றி மாற்றப்படுதல் வேண்டும்" என்ற பொதுக் கொள்கையின் அடிப்படையில் விளைந்ததாகும். இவ்விதி ஆங்கிலச் சட்டத்திலும் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. [Rosher Vs. Rosher[1]]

பிரிவு 10 கூறுவதாவது:

பிரிவு 10 பின்வரும் இரண்டு கூறுகளை உள்ளடக்கியுள்ளது (1) இச்சட்டம் பொருந்தும் வகையில் சொத்துரிமை மாற்றம் ஒன்றிருக்க வேண்டும். (2) சொத்தினைப் பெறுபவரோ (transferee) அல்லது அவர்

1. 26 Ch. D.801

மூலம் உரிமையைக் கோருபவரோ சொத்தினில் அவருக்குள்ள நலன்களை மாற்றுவதிலிருந்து அவர்களை முழுமையாகத் தடுப்பதாக (absolute restraint) ஒரு கட்டுப்பாடோ (limitation) அல்லது நிபந்தனையோ (conditon) விதிக்கப்பட்டால் அது செல்லாது (void).

பகுதிக் கட்டுப்பாடுகள் (Partial restraint):

மேற்படி பிரிவு 10 சொத்தினை மாற்றக்கூடாது என்று முழுமையாகக் கட்டுப்படுத்தும் நிபந்தனைகளை (absolute) மட்டுமே செல்லாது என்று கூறுகிறது. ஆனால் பகுதிக் கட்டுப்பாடுகள் (partial) செல்லக்கூடியவையே. இது குறித்து பின்வரும் முக்கியமான வழக்கைக் காண்போம்.

In Re. Mackay[1]

பிரிவு 10ல் கூறப்பட்டுள்ள விதி, இவ்வழக்கில் திறம்பட எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. வழக்குப் பொருண்மைகளின்படி, சொத் தொன்று உயில் வழியாக கொடுக்கப்பட்டது. அத்துடன் அச்சொத்து அக்குடும்பத்தினரைத் தவிர, வேறு யாருக்கும் விற்கப்படக் கூடாது என்ற கட்டுப்பாடும் விதிக்கப்பட்டிருந்தது. சர் ஜார்ஜ் ஜெசல் என்பார், 'இத்தகைய கட்டுப்பாடு பகுதிக் கட்டுப்பாடே (Partial restraint) ஆகும்; எனவே, இது செல்லும்' என்று கூறியுள்ளார். இதில் கூறப்பட்டுள்ள தடை, விற்பனையைப்பற்றி மட்டுமேயாகும். விற்பனையைத் தவிர, வேறு முறைகளில் மாற்ற வகைகள் உண்டு. ஒருவர், அதனைக் குத்தகைக்கு விடலாம்; அல்லது அடைமானம் வைக்கலாம்; அல்லது வேறொருவர் வாழ்நாள்கள் வரை எழுதி வைக்கலாம். இந்த வகையில் மாற்றியளிப்பிற்கான கட்டுப்பாடானது குறைவானதே; மேலும் குறிப்பிட்ட வகையினரைப் பொறுத்தும் கட்டுப்பாடுகள் குறைவானதே. அவர் குடும்பத்தினைத் தவிர, வேறு யாருக்குமே விற்கக்கூடாது; ஆனால், குடும்பத்தின் உறுப்பினர் யாருக்கும் விற்கலாம். எனவே, ஒருவருக்கு மட்டுமே விற்க வேண்டும் என்று கட்டுப்படுத்தப்படவில்லை. மேலும் இக்குடும்பத்தினில் நிறைய உறுப்பினர்கள் உயிலில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளார்கள் என்று குறிப்பிட்டுள்ளார்.

மூன்று விதமான கட்டுப்பாடுகள்:

மேற்படி Mackay வழக்கில், சர் ஜார்ஜ் ஜெசல் அவர்கள் மூன்று விதமான கட்டுப்பாடுகளைக் குறிப்பிட்டுள்ளார். அவை வருமாறு:

(a) குறிப்பிட்ட பெயர்களுக்குத்தான் மாற்ற வேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடு:

Taddy Jil Vs. Pearson[2]

இவ்வழக்கில் A-என்பவர் B என்பவருக்குச் சொத்தினை அளித்தார். சொத்தினை Bயினுடைய சகோதரிகளுக்கோ அல்லது அவர்களது

1. 20 Eq. 186
2. 102 E.R. 1253

குழந்தைகளுக்கோ தவிர, வேறு யாருக்கும் விற்கக்கூடாது என்ற நிபந்தனை கூறப்பட்டிருந்தது. இதில் கூறப்பட்ட கட்டுப்பாடு, பகுதிக் கட்டுப்பாடே ஆகும். எனவே செல்லும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. இதிலிருந்து மாறுபட்டதொரு வழக்கை பின்வருமாறு காண்போம்:

Attwater Vs. Attwater[1]

மேற்படி 'அட்வாட்டர்' வழக்கில் சொத்து ஒன்று ஒருவருக்குக் கொடுக்கப்பட்டது. அதனுடன் சொத்தினை அவர் குடும்பத்திற்குத் தவிர, வேறு யாருக்கும் விற்கக்கூடாது என்ற தடையும் விதிக்கப்பட்டது. அப்படி விற்கப்பட்டால், அதனை அவர் குறிப்பிடும் அண்ணனுக்கோ, தம்பிக் கோதான் விற்க வேண்டும் என்று கூறப்பட்டு, யாருக்கு விற்கப்பட வேண்டும் என்பதும் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. நீதிப்பிரபு ரோமாலி M.R. அவர்கள், "இதில் விதிக்கப்பட்ட கட்டுப்பாடு முழுமையானது; எனவே செல்லாது" என்று தீர்ப்பளித்தார்.

இந்த வழக்கிற்கும் நாம் முன்கண்ட Mackay வழக்கிற்கும் வேறுபாடு உண்டு. அதாவது ஆவணத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகங்களில் வேறுபாடு உண்டு. 'அட்வாட்டர்' வழக்கில் ஒரு நபரைக் குறிப்பிட்டு, அவரைத் தவிர, வேறு யாருக்கும் விற்கக்கூடாது என்று கூறப்பட்டது. அவர் வாங்க மறுத்துவிட்டால் வேறு யாருக்கும் விற்க முடியாது. மேலும் வாங்கக்கூடிய வாய்ப்பு மிகமிகக் கூறைவு. ஆனால் Mackey வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்ட குடும்பத்தின் உறுப்பினர்கள் எண்ணிக்கை அதிகம். எனவே, வாங்கக்கூடிய வாய்ப்பு இதில் அதிகம். எனவேதான் 'அட்வாட்டர்' வழக்கில் கூறப்பட்ட கட்டுப்பாடு முழுமையான ஒன்றாகக் கருதப்பட்டது.

(b) குறிப்பிட்ட தொகைக்கு அல்லது குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் விற்க வேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடு:

இக்கட்டுப்பாடு செல்லாது. உதாரணமாக, ஒரு சொத்தை ரூ20,00,000/-த்திற்குத்தான் விற்க வேண்டும் என்று கட்டுப்பாடு விதிக்கப் படுவதாகக் கொள்வோம். அந்தத் தொகைக்கு வாங்க யாரும் முன்வராமலி ருக்கலாம். எனவே அச்சொத்தை விற்க முடியாமல் போய் விடக்கூடும். அதைப்போல் ஒரு குறிப்பிட்ட குறைந்த விலைக்குத்தான் விற்க வேண்டும் என்று கட்டுப்பாடு விதிக்கப்பட்டாலும், அது செல்லாததாகும். இது தொடர்பாக பின்வரும் வழக்குகளைக் காண்போம்.

Rosher Vs. Rosher[2]

இவ்வழக்கில் ஒருவர் தமது சொத்தை உயில்வழி, தம் மகனுக்கு முழு உரிமையை அளித்தார். அத்துடன் ஒரு கட்டுப்பாடும் கூறப்பட்டது. அதாவது அந்தச் சொத்தினை முழுமையாகவோ அல்லது ஒரு பகுதியையோ சொத்தினை அளித்தவரின் மனைவியின் வாழ்நாளில் விற்க

1. (1853) 52 E.R.431
2. 26 Ch D 801

விரும்பினால், முழுச் சொத்தும் £ 3,000/-க்கும், பகுதி சொத்தாக இருந்தால், அதற்குத்தகுந்த விகிதாச்சாரத்தின்படியும் விற்க வேண்டுமென்பதே அக்கட்டுப்பாடு. ஆனால் பின் நாளில் அச்சொத்தின் மதிப்பு உயர்ந்து விட்டது. அப்பொழுது முழுச் சொத்தின் மதிப்பு £ 15,000/-மாக இருந்தது. அப்பொழுதைய உயில் வாசகப்படி £ 3,000/-க்கு விற்க வேண்டுமென்ற கட்டுப்பாடு, ஒரு குறைந்த விலைக்கு அச்சொத்தை விற்கக் கட்டாயப் படுத்துவது போலாகும். ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு மாற்ற விரும்பினால் மட்டுமே இக்கட்டுப்பாடு என்றாலும், இது செல்லாது என மேற்படி வழக்கில் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

Trichirapalli Varthaga Sangam Ltd., Vs. Shanmugha Sundaram[1]

இந்த வழக்கில் ஓர் இந்துக் குடும்பத் தந்தையும் அவரது ஐந்து குமாரர்களும் தங்களுடைய குடும்பச் சொத்துக்களைப் பொறுத்துப் பாகப் பிரிவினை ஆவணம் ஒன்று எழுதிக் கொண்டார்கள். இதன்படி, அவர்களுக்குரிய மூன்று வீடுகளையும் அவர்கள் அனுபவிக்க வேண்டுமென்றும், தங்களுடைய பங்குகளைக் குடும்பத்தினரைத் தவிர வேறொருவருக்கு விற்கக்கூடாதென்றும், அப்படி விற்பதென்றால் குடும்பத்து உறுப்பினருக்கு மட்டுமே, ரூ. 1000-க்கு மிகாமல் விற்க வேண்டும் என்றும் அதில் கூறப்பட்டது. இதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகை ஒருவருடைய பங்கின் மதிப்பு, ரோசர் Vs. ரோசர் வழக்கினில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகையைப் போலக் குறைவானது. மேலும், புதியவருக்கு விற்கக்கூடாதென்ற கட்டுப்பாடு, ஒரு குறுகிய காலத்திற்கல்லாமல் நிரந்தரமானது. தவிர குடும்பத்து உறுப்பினர்கள் அதனை வாங்கவேண்டுமென்ற கடப்பாடுமில்லை. அவர்கள் வாங்க மறுத்துவிட்டால், ஒருவருக்கு விற்கக்கூடிய வாய்ப்பே இல்லாமல் போய்விடும். இக்காரணங்களினால் இதில் விதிக்கப்பட்டிருந்த கட்டுப்பாடு செல்லாததென்று கூறப்பட்டுள்ளது.

(c) குறிப்பிட்ட வகையில்தான் மாற்ற வேண்டுமென்ற கட்டுப்பாடு:

சொத்து ஒன்று ஒருவருக்கு முழுமையாகக் கொடுக்கப்பட்டு, அதை இன்ன வகையில்தான் மாற்ற வேண்டுமென்று கட்டுப்பாடு விதித்தால் அது செல்லாது.

Sarju Bala Vs. Jyotirmoyee[2]

இவ்வழக்கில் சொத்தொன்று முழு உரிமையுடன் கொடுக்கப் பட்டது. ஆனால் அத்துடன் ஒரு கட்டுப்பாடும் கூறப்பட்டது. அதாவது சொத்தினைப் பெறுபவர் சமயப் பணிகளுக்குச் சிறிது தவிர, சொத்தினை வேறு யாருக்கும் கொடையாகத் தரக் கூடாது. இது ஒரு முழுக் கட்டுப் பாடு என்று பிரிவி கவுன்சில் கூறி, அதை செல்லாது என விளம்பியது.

---

1. (1939) I.L.R. Mad. 954
2. 59 Cal. 142 (P.C.)

பிரிவு 10-க்கு விதிவிலக்குகள் (Exceptions):

ஒரு சொத்து முழு உரிமையாக ஒருவருக்குக் கொடுக்கப்பட்டு, அவர் அதனைப் பராதீனம் செய்யக்கூடாது என்று முழுமையாகத் தடுக்கப் பட்டால், அந்தக் கட்டுப்பாடு செல்லாது என்று 10ஆவது பிரிவு கூறும் சட்டவிதிக்கு விலக்குகள் இரண்டு உண்டு. ஒன்று குத்தகையைப் பற்றியது; மற்றொன்று திருமணமான பெண்களைப் பற்றியது.

ஒருவர் தம்முடைய நிலத்தை இன்னொருவருக்குக் குத்தகை விடும்போது குத்தகைதாரர் எந்த விதத்திலும் சொத்தினைப் பராதீனம் செய்யக்கூடாது; அல்லது மாற்றக்கூடாது என்ற நிபந்தனைகள் விதிக்கலாம். இவை செல்லாதவை அல்ல. இந்நிபந்தனைகள் மீறப்பட்டால் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற உரிமையைத் தாம் வைத்துக் கொண்டிருக்கும்போது, குத்தகையைப் பறித்துக்கொள்ள முடியும். இஃது ஒரு குத்தகை கொடுப்பவருடைய நன்மைக்காக ஏற்பட்டது.

இரண்டாவது விதிவிலக்கு என்னவெனில், ஓர் இந்து, முஸ்லிம் அல்லது புத்த மதத்தைச் சாராத திருமணமான பெண்களுக்குக் கொடுக்கப்படும் சொத்தினைப் பற்றியது. இதன்படி, ஒரு திருமணமான பெண்ணுக்குச் சொத்தொன்று கொடுக்கப்பட்டு, அவர் அச்சொத்தினைத் தனது திருமண வாழ்க்கை நாள்களில் எவ்விதப் பராதீனமும் செய்யக் கூடாதென்ற நிபந்தனை விதிக்கலாம்; இதுபோன்ற விதி ஆங்கிலச் சட்டத்திலும் முன்பு கூறப்பட்டிருந்தது. இவ்விதி, இந்து முஸ்லிம், பௌத்தர்களுக்குப் பொருந்தாது.

சொத்தை அனுபவிப்பதற்கெதிராக தடைகள் (Restrictions on enjoyment) - பிரிவு 11 கூறுவதாவது:

ஒருவருக்கு சொத்தொன்று கொடுக்கப்பட்டு, அதை அவர் அனுபவிப்பதற்கெதிராகச் சில நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டால், அவை முரணான நிபந்தனைகள் (Repugnant conditions) என்று கூறப்படும். இத்தகு பின்-நிபந்தனைகள் (Conditions subsequent) செல்லாது (void) என பிரிவு 11 கூறுகிறது.

மேற்படி பிரிவு 11-ன் நோக்கம்:

இப்பிரிவு, ஒருவர் ஒரு சொத்தினை விற்பனை மூலமோ, கொடை மூலமோ முழு உரிமையாகப் பெறும்போது, அவர் அச்சொத்திலிருந்து பெறும் நலன்களைத் தடுக்கும் வகையில் எவ்விதமான கட்டுப்பாடும் விதிக்கக்கூடாது என்ற பொதுவிதியின் அடிப்படையிலமைந்தது. ஏனெனில், கொடை அல்லது விற்பனை போன்றவற்றில் முழு உடைமை உரிமையும் மாற்றப்படுகின்றது. கொடுத்தவரிடம் எஞ்சியிருப்பது எதுவுமில்லை. எனவே, இவற்றைப் பெறுபவர் தம் விருப்பம்போல் அனுபவிக்கலாம். அனுபவிக்கும் உரிமையைத் தடுக்கும் கட்டுப்பாடுகள் சொத்துரிமை மாற்றத்தின் நோக்கத்திற்கு முரணானவை. எனவேதான்,

இத்தகைய முரணான நிபந்தனைகள் நீதிமன்றங்களினால் செல்லாதவை எனக் கருதப்படுகின்றன.

பிரிவு 10-க்கும் 11-க்கும் வேறுபாடு:

11-ஆவது பிரிவு, முழு உரிமையாகக் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தினைத் துய்ப்பதைத் தடுக்கும் கட்டுப்பாடுகளைப் பற்றிக் கூறுகின்றது. ஆனால் 10-ஆவது பிரிவு, ஒரு சொத்தினை மாற்றுவதைத் தடுக்கும் கட்டுப் பாட்டினைக் குறித்துக் கூறுகிறது. 11-ஆவது பிரிவின் கீழ்க் குறிப்பிடப்படும் சொத்து, விற்பனை அல்லது கொடை போன்று முழு உரிமை கொண்ட சொத்தாக இருக்க வேண்டும். ஆனால் 10-ஆவது பிரிவின்கீழ்க் குறிப்பிடப்படும் சொத்து எவ்வகைச் சொத்தாகவும் (குத்தகையைத் தவிர), அதாவது முழு உரிமைச் சொத்தாகவோ, வரையறுக்கப்பட்ட சொத்தாகவோ இருக்கலாம். அடுத்து 10-ஆவது பிரிவில் சொத்தின் மாற்றத்தினை முழுமையாகத் தடுக்கும் கட்டுப்பாடு (absolute restraint) செல்லாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால், 11-ஆவது பிரிவின் கீழான கட்டுப்பாடு, சொத்தினைத் துய்ப்பதைத் தடுக்கக்கூடிய எவ்விதக் கட்டுப்பாடாகவும் இருக்கலாம். ஆனால், 10-ஆவது பிரிவிலும், 11-ஆவது பிரிவிலும் குறிப்பிடப்படுபவை பின் நிபந்தனைகளே (Condition subsequent).

பிரிவு 11-க்கு விதிவிலக்கு:

11-ஆவது பிரிவு, ஒரு சொத்து முழு உரிமையாகக் கொடுக்கப்பட்டுச் சொத்திலிருந்து எழும் பலன்களைத் துய்ப்பதற்கு எதிராகக் கட்டுப்பாடுகள் விதிக்கப்பட்டால், செல்லாது என்று கூறுகிறது; இதற்கு ஒரு விதிவிலக்கு உண்டு. அதாவது, ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்பவர், ஒரு சொத்துடன் இணைந்த மற்றொரு சொத்தினை அனுபவிப்பதற்கு வசதியாகச் சில நிபந்தனைகளை விதிக்கலாம். இது கொடுக்கப்பட்ட சொத்தினை அனுபவிப்பதை ஒரு வகையில் தடுப்பதென்றாலும் செல்லும். எடுத்துக் காட்டாக, ஒரு வீட்டையும் அத்துடன் இணைந்த ஒரு நிலத்தினையும் உரிமையாகக் கொண்டுள்ளவர், நிலத்தினை மட்டும் விற்கிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். அப்போது நிலத்தினை வாங்குபவர், விற்பவரின் வீட்டுக்கு வரக்கூடிய ஒளி, காற்று முதலியவற்றைத் தடுக்கா வண்ணம் நிலத்தின் ஒரு பகுதியைத் திறந்தவெளியாக வைத்திருக்க வேண்டும் என்று ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டால், அத்தகைய நிபந்தனை, வீட்டினை அனுபவிப்பதற்கு உகந்ததாயிருந்தால், வாங்குவோருக்கு எதிராக இந்த நிபந்தனையைச் செயல்படுத்த முடியும்.

நொடிப்பு நிலை (insolvent) எய்தும்பொழுது அல்லது சொத்தினை மாற்ற முயற்சிக்கும்பொழுது ஒருவரது உரிமை முடிவடைய வேண்டுமென்ற நிபந்தனை - பிரிவு 12 கூறுவதாவது:

மேற்படி பிரிவும், தடையற்ற சொத்து மாற்றத்தினையும் தாராளமான சொத்துப் புழக்கத்தையும் ஊக்குவிக்கும் எண்ணத்தோடு இயற்றப்பட்டது. இப் 12வது பிரிவு, ஓர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்

நொடிப்பு நிலை எய்தும்பொழுது, அல்லது அவர் சொத்தினை மாற்ற முயற்சிக்கும் பொழுது அவருக்குக் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தின் உரிமை முடிவடைய வேண்டும் என்ற நிபந்தனையோடு ஒரு சொத்து மாற்றப் பட்டால், இவ்வாறு விதிக்கப்பட்ட நிபந்தனை அல்லது வரையறை செல்லாது என்று கூறுகிறது. இதில் கூறப்பட்ட நிபந்தனையும், 10, 11-ஆவது பிரிவுகளில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி பின்நிபந்தனையாகும்.[1]

இப்பிரிவு ஒருவருடைய சொத்து அவருடைய கடனுக்கு உட்பட்டது என்ற பொதுக் கொள்கையின் அடிப்படையில் அமைந்தது. கடன் கொடுத்தவர்களை காப்பாற்றும் நோக்குடன் இப்பிரிவு இயற்றப் பட்டதெனில் அது மிகையன்று. இனி 12-வது பிரிவில் கூறப்பட்ட இரண்டு நிபந்தனைகளைக் காண்போம்.

1. ஒருவர் நொடிப்புநிலை (Insolvancy) அடையும்பொழுது, அவருக்குக் கொடுக்கப்பட்டுள்ள சொத்தின் உரிமை மறைய வேண்டும் என்பது முதல் நிபந்தனையாகும். இது விரோதமானது. எடுத்துக்காட்டாக, A என்பவர், B என்பவருக்கு ஒரு சொத்தினைக் கொடுக்கிறார் என வைத்துக் கொள்வோம். அத்துடன் B நொடிப்புநிலை அடையும்பொழுது, சொத்து திரும்பவும் A-க்கே செல்ல வேண்டும் என்ற நிபந்தனை விதிக்கப்பட்டால், அந்த நிபந்தனை செல்லாது. எனவே, B நொடிப்புநிலை அடைந்தால் அவரது உரிமை மறையாது. அவரது கடன்களை அடைக்க அவருடைய சொத்து நொடிப்புநிலையர் சொத்தாட்சி அதிகாரிக்குச் (Official Receiver) சென்றுவிடும்.

2. அடுத்த நிபந்தனை என்னவெனில், ஒருவருக்குக் கொடுக்கப்படும் சொத்தின் உரிமை, அவர் அதை மாற்ற முயலும்போது மறைய வேண்டும் என்பதாகும். இந்த நிபந்தனை, 10-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட நிபந்தனையைப் போன்றது; இந்த நிபந்தனையும் செல்லாது.

பிரிவு 12-க்கு விதிவிலக்கு:

மேற்படி 12-வது பிரிவிற்கு ஒரு விதிவிலக்கு உண்டு. அது குத்தகையைப் பற்றியது. இதன்படி ஒரு குத்தகை கொடுப்பவர், 12வது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனையைக் கூறி, ஒரு குத்தகையைக் கொடுக்கலாம்.

---

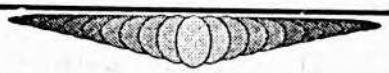
1. பின்நிபந்தனை (Condition subsequent) என்பது, 31-வது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. அதாவது, ஏற்கெனவே கொடுக்கப்பட்ட சொத்தை அல்லது உரிமையை இழப்பதற்குக் காரணமான நிபந்தனையே பின்நிபந்தனையாகும். ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறுவதை (அல்லது நடைபெறாததை) எதிர்நோக்கி ஒருவருக்குள்ள உரிமை முடிவடைய வேண்டும் என்ற நிபந்தனையை ஒரு சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது ஏற்படுத்தலாம். 31-வது பிரிவு இதை விளக்குகிறது.

முடிவுரை:

சொத்துரிமை மாற்றத்தில் தடைகள் குறித்து பிரிவு 10 கூறுகிறது. சொத்தின் நலன்களை அனுபவிப்பதற்கு கட்டுப்பாடுகளைப் பற்றி பிரிவு 11 கூறுகிறது. நொடிப்பு நிலையின் போது சொத்துரிமை மாற்றம் மீதான கட்டுப்பாடுகள் குறித்து பிரிவு 12 கூறுகிறது. அவை எந்த அளவிற்கு செல்லாது என்பதையும், அதற்கான விதிவிலக்குகளையும் கண்டோம். [தேர்வில் வினாவிற்கு ஒப்ப, காலத்தை அனுசரித்து மேற்கண்ட விடையை எழுதவும்.]

-oOo-

9. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் நலனுக்காக உரிமை மாற்றங்கள் [Transfer for benefit of Unborn Persons]



9:-State the rules to be followed in a transfer of property to an unborn person. (பிறக்கப்போகும் நபருக்கு சொத்து உரிமை மாற்றம் செய்வதில் கடைபிடிக்க வேண்டிய வழிகளைக் கூறுக.)

(அல்லது)

What are the rules to be observed in transferring property to a person not in existence?. (பிறக்கவிருக்கும் நபர் ஒருவர் பேரில் சொத்தினை மாற்றம் செய்ய பின்பற்றப்பட வேண்டிய விதிகள் யாவை?)

(அல்லது)

To what extent and subject to what conditions does the Transfer of Property Act permit transfers for the benefit of unborn person? (பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் நலனுக்காக சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் எந்த நிபந்தனைகளின் பேரில் மற்றும் எந்த அளவிற்கு சொத்துரிமை மாற்றத்தை அனுமதிக்கிறது?)

முன்னுரை:

உயிருடன் இல்லாத ஒருவர் சொத்துரிமை மாற்றத்தினைப் பெறுபவராக இருக்க முடியாது. ஏனெனில் நாம் ஏற்கனவே கண்டது போல், இச்சட்டத்தின் 5வது பிரிவு, சொத்துரிமை மாற்றம் உயிருடன் வாழ்பவரிடையே நிகழ்வதாயிருத்தல் வேண்டும் என்று கூறுகின்றது. ஆனால், உரிமை மாற்றம் ஒன்றினைப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு (Trust) மூலமாக உயிரோடிருப்பவரின் பேரில் ஏற்படுத்துவதன் மூலம், அப்போது உயிரோடில்லாதவருக்கு ஆதரவாகச் செய்யச் சட்டம் தடை ஏதும் விதிக்கவில்லை. எனினும் சில நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில்

பிறக்கவிருக்கும் நபருக்கு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யலாம் என பிரிவு 13 கூறுகிறது. விரிவாக வருமாறு.

பிரிவு 13 கூறுவதாவது:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 13வது பிரிவின்படி, "ஓர் உரிமை மாற்றத்தின் கீழ் உயிரோடிருப்பவர் ஒருவரின் பேரில் உரிமை மாற்றம் செய்து, அந்த உரிமை மாற்றத்தின் ஒரு பகுதியாக அச்சமயத்தில் உயிரோடில்லாதவர் (பிறந்திடாத நபருக்கு) பேருக்கு அடுத்து மீதியிருக்கும் எல்லா உரிமைகளையும் அளிப்பதன் மூலம் உரிமை மாற்றம் ஒன்று செய்யலாம். ஆனால், அவரது முந்தைய நலன் (prior interest) முடிவுறுதற்கு முன்பு, பிறந்திடல் வேண்டும். ஏனெனில் பிந்தைய நலனானது, அதற்கு முந்திய நலன் முடிவுறும்போது செயலுக்கு வருகின்றது."

உயிரோடில்லாதவர் பேரில் சொத்தினை மாற்றுவதற்குப் பின்பற்ற வேண்டிய விதிகள் அல்லது நிபந்தனைகள்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 13, 14[1]வது பிரிவுகள், ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்யும் தேதியில், உயிரோடு இல்லாத, அதாவது தாயின் கருவில் கூட இல்லாத குழந்தைகளுக்காக ஏற்படுத்தும் உரிமை மாற்றத்திற்கான விதிமுறைகளைக் கூறுகின்றன. அவை வருமாறு:

1. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் பேரில் வாழ்பவரிடையேயான உரிமை மாற்றத்தினை நேரிடையாக ஏற்படுத்த முடியாது.

2. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் பேரில் அளிக்கப்படும் கொடைக்கு முன்னதாக வேறொருவர் பேரில் முன்னதாக ஓர் உரிமை மாற்றம் இருக்க வேண்டும்; அதாவது அவர் சொத்து பெறுவதற்கு முன்னதாக இடைக்காலத்திற்கு வேறொருவர் சொத்தினைப் பெற்றிருக்க வேண்டும். பிறக்காத குழந்தைகளின் பேரிலான நலன்களுக்கு முன்னதாக, இரண்டு மூன்று ஆயுள்பாத்தியச் சொத்துகள் கூட இருக்கலாம்.

3. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் பேரில் கொடுக்கப்படும் நலன்களாவது, உரிமை மாற்றம் செய்பவர், அப்போது பெற்றிருக்கும் எல்லா முழு உரிமைகளையும் கொண்டதாக இருக்க வேண்டும். அவர், மேலும் அது பெறுவதற்கு முந்திய நலன் ஒன்றுக்கு அடுத்ததாக இருக்க வேண்டும். உதாரணமாக, ஒரு கொடையானது A-க்கு ஆயுள் பாத்தியமும், இறுதியாக B-க்கு முழுமையாகவும் கொடுக்கப்பட்டால், அது செல்லாததாகும். ஏனென்றால், Aயினுடைய பிறக்கவிருக்கும் மகனுக்குக் கொடுக்கவிருப்பது, உரிமை மாற்றம் செய்தவர் பெற்றிருந்த முழுச் சொத்தன்று; ஆயுள் பாத்திய உரிமை மட்டுமேயாகும்.

---

1. பிரிவு 14 - விரிவாக அடுத்த வினாவில் காண்க.

4. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளின் பேரில் உரிமையாகக் கொடுக்கப்படும் உரிமை மாற்றமானது, உரிமை வயதைத் தாண்டித் தள்ளிப்போடுவதாக இருத்தல் கூடாது.

5. பிறக்கவிருக்கும் குழந்தை, சொத்தைப் பெற்றுள்ள முந்திய நபரின் நலன் முடிவுறுவதற்கு முன்னதாகப் பிறத்தல் வேண்டும்.

இந்தியச் சட்டமும் வழக்குகளும்:

இந்தியச் சட்டத்திலிருந்து ஆங்கிலச் சட்டம் சற்று மாறுபட்டது. இந்தியச் சட்டத்தினில் பிறக்கவிருக்கும் குழந்தைகளுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்பவரிடமிருக்கும் எல்லா உரிமைகளும் கொண்ட சொத்தே மாற்றப் படுதல் வேண்டும். அவர் பெறுவதற்குமுன் உயிரோடிருக்கும் வேறொருவருக்கு அளிக்கப்படும் சொத்து, அவரது வாழ்நாள் வரையானதாக (life estate) இருக்கலாம். அது பலருக்கு அளிக்கப்படுவதாகக் கூட இருக்கலாம். ஆனால், பிறக்கவிருக்கும் நபருக்கு ஆயுள்பாத்தியச் சொத்துக் கொடுக்கப் படக் கூடாது. அவருக்குக் கொடுக்கப்படும் சொத்து, உரிமை மாற்றம் செய்பவர் கொண்டிருந்தபடி கட்டுப்பாடற்ற முழுச் சொத்தாக இருத்தல் வேண்டும். அச்சொத்தின் பேரில் வரையறை ஏதாவது விதிக்கப்பட்டால், அது செல்லாது. பின்வரும் வழக்கு இதை விளக்கும்.

புட்லிபாய் Vs. சொராப்ஜி[1]

இவ்வழக்கில் Aக்கு ஆயுள் பாத்தியமும், மதம் மாறினால் சொத்துப் பறிமுதல் செய்யப்படும் என்ற நிபந்தனை பேரில் அவருடைய பிறக்காத குழந்தைக்கும் செய்த சொத்துரிமை மாற்றம் செல்லாது எனப்பட்டது.

Sopher Vs. Administrator - General of Bengal[2]

இது ஒரு முக்கியமான வழக்காகும். இவ்வழக்கில், ஒரு தந்தை உயில் மூலம் பொறுப்புரிமை அமைப்பு (Trust by Will) ஒன்றை ஏற்படுத்தினார். இதன்படி, உயில் எழுதிய தந்தை, தமது மனைவி இறந்த பின்னர், தமது சொத்து, எத்தனை குழந்தைகள் இருக்கின்றனவோ (யாராவது இறந்திருந் தால் அவருடைய குழந்தைகளையும் சேர்த்து) அத்தனை பங்காகப் பிரிக்கப்பட வேண்டும் என்றும், பேரப்பிள்ளைகள் 18 வயதடைந்த பிறகு அவர்களுக்கு சொத்து முழுமையாகக் கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்றும், பொறுப்புரிமையரிடம் (Trustee) கூறியிருந்தார். வழக்கை விசாரித்த பிரிவி கவுன்சில், இது இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டம் பிரிவு 113ன்படி செல்லாதென்று கூறியது. மேலும், இந்த உயில்வழிக் கொடையில் நலன் பெறுபவருக்குக் கொடுக்கப்படும் நலன், வருநிகழ்வு சார்ந்த நிகழ்ச்சியினாலோ (Contingency), அழிவுறக்கூடிய வாசகத்தினாலோ (clause of defeasance) முறியடிக்கப்படச் சாத்தியக்கூறு உண்டு. மேலும் உரிமை மாற்றமானது கட்டுப்பாடற்றும் முழுமையாகவும் இருக்கவில்லை

1. 76 I.C. 896 P.C.
2. (1944) P.C. 67

என்பதாகவும் காரணம் கூறியது. இவ்வழக்கின் முடிவு பல்வேறு சர்ச்சைகளுக்குள்ளானது. இதை ஒத்து, பின்னிட்டு எழுந்த வழக்குகளிலும் குழப்பங்கள் ஏற்பட்டன.

எனவே, Sopher வழக்கில் ஏற்பட்ட தீர்ப்பினை இரத்துச் செய்வதற்காகப் பம்பாய் சட்டமன்றத்தில் இதற்காக 1947-ம் ஆண்டுச் சொத்துரிமை மாற்றுச் (பம்பாய் செல்லுபடியாக்கும்) சட்டம் இயற்றப் பட்டது. இதனால், 1947-ஆம் ஆண்டு சனவரித் திங்கள் முதல் நாளுக்கு முன்பு எழுந்த பொறுப்புரிமை அமைப்பு அல்லது உயில், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 13-வது பிரிவினாலேயோ அல்லது இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 113-வது பிரிவினாலேயோ பாதிக்கப்படுவது இல்லை.

இந்துச் சட்டத்தைப் (Hindu Law) பொறுத்தவரை:

1916ம் ஆண்டு இந்து சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திற்கு முன், இந்துச் சட்டப்படி, உரிமை மாற்றத்தின் போது உயிரோடு இல்லா நபர்களின் பேரில் ஏற்படுத்தப்படும் கொடைகள் Tagore Vs. Tagore[1] வழக்கின்படி இல்லாநிலையது (void) ஆகும். மேற்படி சட்டமும், இந்து உரிமை மாற்றம் மற்றும் உயில் வழிக் கொடைச் சட்டமும் (1914ம் ஆண்டின் சென்னைச் சட்டம்), 1921-ம் ஆண்டு இந்து உரிமை மாற்றம் மற்றும் உயில் வழிக் கொடைச் (சென்னை நகரம்) சட்டமும் இயற்றப் பட்ட பின்னர், இந்துக்கள், பிறக்காத நபர்கள் மீது கொடைகள் ஏற்படுத்தலாம் எனப்பட்டது. ஆனால், இச்சட்டத்தின் 2-வது அத்தியாயத்தில் ஏற்பட்டுள்ளவற்றுக்குட்பட்டு அவை இருக்க வேண்டும். மேலும் 1929-ம் ஆண்டு சட்டத் திருத்தத்திற்குப் பின்னர், 2-ம் அத்தியாயம் நேரிடையாகவே இந்துக்களுக்குப் பொருந்தும்.

இசுலாமியர் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை (Muslim Law):

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 2-வது பிரிவில் குறிப்பிட்டபடி, இச்சட்டத்தின் 2வது அத்தியாயத்தில் கூறப்பட்டுள்ளவை இசுலாமியருக்குப் பொருந்தாது. எனவே, 2வது அத்தியாயத்திற்குள் வரும் மேற்படி 13வது பிரிவு, இசுலாமியர்களுக்குப் பொருந்துவதில்லை. மேலும், இசுலாமியர் சட்டம் வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன்கள் பற்றிய விதிகளை ஏற்றுக் கொள்ளவில்லை. ஆகவே, இசுலாமியர் ஒருவர் பிறக்காத நபர்கள் மீது உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது. (Abdul Fata Mohammed Vs. Rasamaya[2])

-oOo-

1. 18 W.R. 359 P.C.
2. 22 Cal. 619 P.C.

10. வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி [Rule against Perpetuity]

10. State and explain the rule against perpetuity as laid down under the Transfer of Property Act.(சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் வகுத்தளிக்கப்பட்டவாறு வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியை எடுத்துரைத்து விளக்குக.)

(அல்லது)

State the rule against perpetuity. Mention the differences between the English and the Indian Law. (நிரந்தரத் தன்மைக்கு எதிரான விதியைக் கூறுக. ஆங்கிலேயச் சட்டத்திற்கும் இந்தியச் சட்டத்திற்கும் இடையே உள்ள வேறுபாடுகளைக் குறிப்பிடுக.)

(அல்லது)

"It is said that the liberty of alienation shall not be exercised to its own destruction" - Show how this rule is given effect to in the law governing Transfer of Property.

(அல்லது)

Rule against perpetuity - Write short notes. (வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி - சிறு குறிப்பு எழுதுக)

முன்னுரை:

இங்கிலாந்தில் பண்டைய காலங்களில் பண்ணை நிலங்கள் அதிகமாக இருந்தன. அதிக நிலம் கொண்டிருப்பவன் மிகுந்த செல்வாக்கு படைத்தவனாக கருதப்பட்டான். எனவே பண்ணை உரிமையாளர்கள் தங்களது நிலத்தை தங்களது குடும்பத்தினர் மட்டுமே தொடர்ந்து வழிவழியாக அனுபவித்து வரவேண்டும் என்று விரும்பினர். அதனால்,

நிலங்களை குடும்ப உறுப்பினர் எவரும் விற்க முடியாதபடி தடைகளைப் புகுத்தினர்; கட்டுப்பாடுகள் விதித்தனர். இதனால் தங்கள் வாரிசுகள் எவரும் சொத்தை அழித்து சுக-போக வாழ்க்கை மேற்கொள்ள முடியாது என்று நம்பினர். ஆனால் இவ்வாறு சொத்தை பாராதீனம் செய்யும் உரிமையை பறித்ததை ஆங்கிலேய நீதிமன்றங்கள் வன்மையாகச் சாடின. இவ்வாறு எவ்வித வரையறையுமில்லாமல் ஒரு சொத்தானது கால காலத்திற்கு மாற்றப்படாமல் இருப்பதோ அல்லது அம்மாற்றத்தை தடுப்பதோ தகைமைநெறிக்கு முரணானது எனக் கண்டித்தன. இப்படிப்பட்ட வரையிலா நிலைக்கு எதிராக ஒரு விதியைக் கொண்டுவர வேண்டும் என்ற அடிப்படையில் எழுந்ததே **"வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியாகும்".**

வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி - பிரிவு 14:

மேற்கண்ட கொள்கைகளின் அடிப்படையில், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 14வது பிரிவு "வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியைப்" (Rule against perpetuity) பற்றிக் கூறுகிறது. சொத்துக்களானது சுதந்திரமாக உரிமை மாற்றம் செய்யத்தக்கவைகளாக இருக்க வேண்டும் என்பதே நாம் மேற்கண்ட கொள்கை. ஒரு சொத்தை ஒரே இடத்தில் எவ்வளவு காலத்திற்கு நிலையாக இருத்தி வைக்கலாம் அல்லது சட்டப்படி உரிமை மாற்றத்தை தள்ளி வைக்கலாம் என்பதை வரையறுத்து மேற்படி பிரிவு கூறுகிறது. அதாவது எதிர்காலத்தில் எழும் நலன்களை எத்தனை ஆண்டுகளுக்கு சட்டப்படி நிறுத்தி வைக்கலாம் என்று வரையறுத்துக் கூறுகிறது. சுருங்கக்கூறின், சொத்துரிமை மாற்றத்தின் வரையிலாக் காலத்தை வரையறுத்துக் கூறுகின்றது. மிகத் தொலைவான காலத்து வரு நிகழ்வு நிகழ்ச்சிக்கு உட்பட்டு எதிர்கால நலன்களை ஏற்படுத்துவதற்கு எதிராகவும் மேற்படி பிரிவு 14 இருப்பதால், இவ்விதியை தொலைவான காலத்திற்கு எதிரான விதி (Rule against remoteness) என்றும் அழைக்கலாம்.

உதாரணமாக, எதிர்காலத்தில் ஏற்படவிருக்கும் ஏதேனும் ஒரு நிகழ்ச்சியின் காரணமாக, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றம் நிகழ்வதாக இருப்பின், அது எதிர்காலத்தில் வருநிகழ்வு சார்ந்து தொடங்கவிருக்கும் உரிமை (Contingent interest which commences in interest itself at the future time) எனப்படும். அப்படிப்பட்ட வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன்களில், சொத்தின் சுவாதீனம் (உடைமை) மட்டுமன்றி, அச்சொத்து சேர்ந்தடையக் கூடிய உரிமை கூடக் குறிப்பிட்ட ஒரு நிகழ்ச்சி நடைபெறும் வரை தள்ளி வைக்கப் படுகின்றது. அத்தகைய உரிமைகள் சேர்ந்தடையும் வரையிலும், மற்றும் எதிர்கால நலன்கள் வரும் வரையிலும் அவற்றினை மாற்றுவதற்கு உரிமையாளர் எவரும் இருப்பதில்லை. அப்போதைய (நிகழ்கால) உரிமையாளரும் அதை மாற்ற முடியாது. மேற்கண்ட எதிர்கால நலன் எழ முடியாமற் போகலாம்; அல்லது எதிர்பார்த்த நிகழ்ச்சி நடைபெறாமலும் போகலாம். இருப்பினும் சொத்தினை மாற்றுவதற்கு எதிராக, ஒரு கட்டுப்பாடு இங்கு விதிக்கப்படுகிறது. இவ்வாறு சொத்தானது

மாற்றப்படுவதிலிருந்து முழுமையாக விலக்கி வைக்கப்பட்டு, எதிர்கால நலன்களை பெறப்போகின்றவரின் நன்மைக்காக முடக்கி வைக்கப் படுகின்றது. இத்தகைய வரையறைகளைச் சில சிறப்பு விதிகள் மூலம் கட்டுப்படுத்த வேண்டும். இல்லையெனில் ஒரு சொத்தோ அல்லது நிலமோ என்றென்றும் அல்லது நெடுங்காலத்திற்கு மாற்றப்பட முடியாமல் நிறுத்தி வைக்கப்படும். சொத்து ஒருவரிடத்திலேயே இருப்பது அச்சொத்தின் அழிவிற்கே வழி வகுக்கும். சொத்தை மாற்றியளிக்க ஒருவருக்குள்ள சுதந்திரம் தடுக்கப்படுகிறது. சொத்தினை மாற்றியளிக்கும் தன்னுரிமையை அதன் அழிவிற்கே கொண்டு செல்லும் வண்ணம் பயன்படுத்தக்கூடாது. வரையிலா நிலையினை அல்லது சொத்தினை மாற்றும் அதிகாரத்தை என்றென்றும் கிடைக்காவண்ணம் தள்ளி வைக்கும் நிலையினை ஏற்படுத்தும் அனைத்து ஏற்பாடுகளும் இல்லா நிலைமை (void) ஆகும் என்ற விதியின் அடிப்படையில் பிரிவு 14 சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது.

ஸ்டேன்லி Vs. லீ[1]

18ம் நுற்றாண்டில் எழுந்த மேற்படி வழக்கில் ஜெகில் என்பார், ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்குச் சொத்தினை என்றென்றும் அல்லது நெடுங்காலத்திற்கு மாற்றியளிக்க முடியாமல் செய்தல் கூடாது; அத்தகைய ஏற்பாடு தொழிலுக்கான ஊக்கத்தைக் கெடுக்கும்; மற்றும் வணிகத்தைப் பாதிக்கும் என்று உரைத்துள்ளார்.

வரையிலா நிலை - இரண்டு விதங்கள்:

வரையிலா நிலை இரு வகைகளில் எழக்கூடும்; முதலாவதாகச் சொத்து ஒன்றின் உரிமையாளரிடமிருந்து அச்சொத்தினை மாற்றக்கூடிய அதிகாரத்தினைப் பறித்துவிடுவது மூலம் செய்ய இயலும். இரண்டாவதாக, தொலைதூர, எதிர்கால நலன்களை ஏற்படுத்துவதன்மூலம் செய்ய முடியும். முன்னதை 10ஆவது பிரிவு, முழுமையான கட்டுப்பாடுகள் செல்லாதன என்பதன் மூலம் தடை செய்கின்றது. பின்னதை, 14ஆவது பிரிவு, எதிர்கால நலன்கள் ஏற்படுத்துவதை ஒழுங்குபடுத்துவதன் மூலம் சரிப்படுத்துகின்றது.

பிரிவு 14 கூறுவதாவது:

"ஒரு சொத்துரிமை மாற்றம் நிகழுங்காலத்தில், அப்போது உயிருடனிருக்கும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நபர்களின் வாழ்க்கைக் காலங்கள், அதன்பின் தொடர்ந்து அத்தகைய காலம் முடிவுறுமுன் இருக்கக்கூடியவரின் உரிமை வயது காலம் (minority) ஆகியவற்றுக்குப் பின்னர், அவர் முழு வயது அடையும்போது ஏற்படுத்தப் பட்ட நலன் (to create interest) அவரைச் சேர வேண்டும் என்பது செயல்படுமாறு சொத்துரிமை மாற்றத்தினை ஏற்படுத்த முடியாது" என பிரிவு 14 கூறுகிறது. இந்நிலையைப் பொறுத்த வரையில் உரிமை வயதுக் காலம் 18 ஆண்டுகளாக நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது.

1. (1932) 2 P. Wms 686

மேற்படி 14-வது பிரிவின் கீழ், உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் உயிருடன் இருப்பவராயிருப்பின், பல தொடர்ச்சியான நலன்களை ஏற்படுத்த முடியும். உதாரணமாக, சொத்துரிமை மாற்றம் நிகழும் காலத்தில், A, B, C ஆகியோர் உயிருடன் இருப்பின் முதலில் A-யின் வாழ்நாளுக்கும், பின்னர் Bயின் வாழ்நாளுக்கும், அடுத்து C-யின் வாழ்நாளுக்கும் என்று தொடர்ச்சியாக ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தினை ஏற்படுத்தலாம். ஆனால் இறுதியாக நலன் பெறுபவர் உரிமை மாற்றம் நிகழும் காலத்தில், இன்னமும் பிறக்காத நபராக இருப்பின், வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி செயல்பட்டு அவரது நலன் முடிவுறும். ஆனால் இறுதியாக உள்ள முந்தைய சொத்து முடிவுறுமுன்னர் (Before the termination of last prior estate) அவர் பிறந்துவிட்டால், பிறப்பின்போது சேர்ந்தடை உரிமையையும், இறுதியாக உள்ள முந்தைய சொத்து முடிவடையும்போது சுவாதீனத்தையும் (உடைமையும்) அவர் பெறுவார்.

சேர்ந்தடையக்கூடிய உரிமையினை இறுதியாய் நலம் பெறுபவர் (ultimate beneficiary) அவரது பிறப்பின்போது பெறுவதாக இருக்க வேண்டும் என்பதாக வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியாகக் கூறவில்லை. அவரது உரிமை வயதினைத் தாண்டித் தள்ளிப் போடுவதாக அஃது இருத்தல் கூடாதென்று மட்டுமே அது கூறுகின்றது. உதாரணமாக, A, B மற்றும் C ஆகியோரின் வாழ்நாள்களுக்குப் பின்னர், Cன் மூத்த மகன் இறுதியாக நலம் பெறுபவராய் இருப்பின் (உரிமை மாற்றம் நிகழுங் காலத்தில் பிறந்திரா விட்டாலும்) அவரது பிறப்பின்போது சேர்ந்தடை உரிமையைப் பெறுவார். ஆனால், சொத்து, குழந்தையிடம் சேர்ந்தடைவதாக இருக்கக்கூடாது என்பது நோக்கமாக இருப்பின், வரையறையானது, Cக்கு வாழ்நாள்கள் வரையிலும் பின்னர் C-யின் மகன் 18-ஆவது வயதினை அடையும் வரை பொறுப்புரிமை மூலம் அது இருக்க வேண்டும் என்பதாக இருத்தல் வேண்டும். அவர் 18-வது வயதினை அடையும்போது அந்த வருநிகழ்வு சார்ந்த நலன் சேர்ந்தடையும். ஆனால் வரையறையானது C-ன் வாழ்நாள்களுக்கும் பின்னர், அவரது மகன் 19 வயது அடையும்வரை பொறுப்புரிமை மூலம் இருத்தல் வேண்டும் என்று கூறினால், C-ன் இறப்பிற்குப் பின்னால் உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையது ஆகிவிடும். வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியின்படி, இறுதியாக நலம் பெறுபவரின் உரிமை வயதுக் காலம்தான் (Minority) சொத்தொன்று சேர்ந்தடைவதற்கான இறுதிக் காலமாகும். (அதாவது இப்பத்தியின் ஆரம்ப வரிகளை மீண்டும் ஒருமுறை படித்தால் தெளிவாகும்)

ஆங்கில மற்றும் இந்தியச் சட்டங்களிடையேயுள்ள வேறுபாடுகள்:

1. ஆங்கிலச் சட்டத்தின் கீழ் வரையிலா நிலைக் காலமென்பது, ஆவணம் ஒன்றிலிருந்து எழக்கூடிய உரிமை; செயலுக்கு வரும் காலத்தில் இருக்கின்ற ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவரின் வாழ்நாள்களும் தொடர்ந்து இருபத்தோராண்டுகள் ஆகும். இந்தியச் சட்டத்தின் கீழ் வரையிலா நிலைக் காலம் என்பது, உரிமை மாற்றம் நிகழுங் காலத்தில்

இருக்கக்கூடிய ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்டோரின் வாழ்நாள்களும் தொடர்ந்து இறுதியாக நலம் பெறுவோரின் உரிமை வயதுக் காலமும் (minority) ஆகும்.

2. ஆங்கிலச் சட்டத்தின் கீழ், குழந்தைப் பருவம் பற்றி எதுவும் கருத்தில் கொள்ளாமல் 21 ஆண்டுகள் மொத்தமாக ஏற்றுக்கொள்ளப் பட்டிருக்கிறது. ஆனால், இந்தியச் சட்டத்தில் உரிமை வயதுக் காலம் (minority) மட்டும் ஏற்றுக்கொள்ளப்படுகிறது. இந்தியாவில் உரிமை வயதுக் காலம் 18ஆவது வயதில் முடிவடைகிறது.

3. பேறுகாலம் அப்போதிருப்பின் வரையிலா நிலைக் காலத்துடன் இதனைச் சேர்த்துக்கொள்ளலாம். ஆங்கிலச் சட்டம் வரையிலா நிலைக் காலத்தின் தொடக்கத்திலும், இறுதியிலும் பேறுகாலத்தைச் (period of gestation) சேர்த்துக்கொள்ள அனுமதிக்கிறது. ஆனால், இந்தியச் சட்டம் வரையிலா நிலைக்காலத்தின் இறுதியில் சேர்த்துக்கொள்ள அனுமதிப்பதில்லை.

4. வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி, இங்கிலாந்து நாட்டில் சொத்துச் சட்டத்தின் 163ஆவது பிரிவின் வாயிலாக 1925ஆம் ஆண்டில் சற்று மாற்றியமைக்கப்பட்டது. இதன்படி, 21 ஆண்டுகளுக்கும் பின்னர், இறுதியாக நலம் பெறுபவர் பெற வேண்டும் என்பது தொலைதூர நலன் என்ற காரணத்தினால் இல்லாநிலையாவதில்லை. 21 ஆண்டுகள் என்பது ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட ஆண்டுகளுக்குப் பதிலாகக் கூறப்பட்டது போன்று எடுத்துக் கொள்ளப்பட்டுள்ள செயலுக்கு வரும். இது போன்ற சட்ட விதி, இதுவரை இந்தியச் சட்டத்தில் ஏற்கப்படவில்லை. எனவே, ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வாழ்நாள்களுக்கும் பின்னர், உரிமை வயதினைத் தாண்டி ஓர் உரிமை மாற்றம் செயலுக்கு வரவேண்டும் என்றால் அஃது இல்லா நிலையதாகும்.

எடுத்துக்காட்டு: இங்கிலாந்து நாட்டில் 1925ஆம் ஆண்டிற்குப் பிறகு, 'மணமாகாத Aவின் வாழ்நாள்களுக்கும் பின்னர் எஞ்சுரிமை அவரது மகனுக்கு 25 வயதிலும் சொத்துக் கொடுக்கப்பட வேண்டுமென்று உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்டால், 163ஆவது பிரிவின் காரணமாக 25 வயது, 21 வயதாகக் கொள்ளப்பட்டு உரிமை மாற்றம் செல்லுபடியாகும்'. ஆனால், இந்தியாவில் இது முடியாது. 25 வயதிற்குப் பதில் 18 வயது ஏற்றுக் கொள்ளப்படும்.

இந்துச் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை (Hindu Law):

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் 1929ம் ஆண்டு கொண்டு வரப்பட்ட சட்டத்திருத்தத்தால், 2-வது பிரிவில் கூறப்பட்டிருந்த 'இந்து' என்னும் சொல் நீக்கப்பட்டு விட்டதால், மேற்படி 14வது பிரிவு இந்துக்களுக்கு நேரடியாகப் பொருந்தும்.

இசுலாமியர் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை (Muslim Law):

Abdul Fata Mohamed Vs. Rasamaya என்ற வழக்கில், வக்பு தவிர தொலைதூர அல்லது பிறக்கவிருக்கும் வாரிசுகளுக்கான கொடை இஸ்லாமியர் சட்டத்தில் தடை செய்யப்பட்டுள்ளது என பிரிவி கவுன்சில் கூறியது. பின்னர் இது திருத்தப்பட்டு, வக்புக்காக கொடுக்கப்படும் கொடைகள் செல்லும் எனப்பட்டது.

வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதிக்கு விதிவிலக்குகள் (Exceptions):

வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதிக்கு விதிவிலக்குகள் இரண்டு உள்ளன. முதலாவது, பொதுமக்களின் நன்மைக்கான சொத்து உரிமை மாற்றம் பற்றியது. இது 18-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. அத்தகைய நன்மையானது சமயம், அறிவு, வணிகம், உடல்நலம், பாதுகாப்பு அல்லது மனிதகுலத்திற்கு நலம் பயக்கும் குறிக்கோள் கொண்ட ஒன்று ஆகியவற்றின் மேம்பாட்டினைக் குறித்ததாக இருக்க வேண்டும்.

இரண்டாவது, தனிப்பட்ட ஒப்பந்தங்கள் (Personal agreement) பற்றியது. சொத்தில் எந்த நலன் ஒன்றினையும் ஏற்படுத்தாத தனிப்பட்ட ஒப்பந்தங்கள் வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியைப் பாதிப்பதில்லை. [நாபர் சந்திரா Vs. கைலாசு[1]]. கோயில் ஒன்றின் அறங்காவலர்கள், Cயின் குடும்பத்தினரைப் பரம்பரை பரம்பரையாகக் கோயிலுக்குப் பூசாரியாய் இருந்து சேவை செய்ய நியமித்தனர். அத்தகையப் பதவிக்கான ஊதியத்திற்கும் செலவிற்கும் ஏற்பாடுகளும் அவர்கள் செய்தனர். இத்தகைய ஒப்பந்தங்கள் தனிப்பட்ட முறையில் அமைந்தவை. இவை வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியைப் பாதிப்பதில்லை.

-o0o-

1. (1921) 25 C.W.N. 20

11. ஒரு தொகுதியினருக்கு உரிமை மாற்றம் [Transfer to a Class]

11. What is class transfer? Point out the difference between English Law and Indian Law. (ஒரு வகுப்பினருக்கு மாற்றம் என்றால் என்ன? இந்தியச் சட்டத்திற்கும் ஆங்கிலச் சட்டத்திற்குமுள்ள வேறுபாட்டைக் குறிப்பிடுக.)

(அல்லது)

Class gifts - Write short notes. (தொகுதிக் கொடைகள் - சிறு குறிப்பு எழுதுக)

ஒரு தொகுதியினருக்கு அல்லது வகுப்பினருக்கு மாற்றம் (Class Transfer) - விளக்கம்:

உரிமை மாற்றம் செய்யும் காலத்தில் சிலர் உயிருடனும், சிலர் பிறக்காமலும் இருக்கலாம். எனினும் அவர்களை எல்லாம் ஒரு தொகுதியாக்கி அவர்கள் பேரில் ஒரு நலனை ஏற்படுத்துவதே, ஒரு தொகுதியினருக்கு அல்லது ஒரு வகுப்பினருக்கு மாற்றம் எனப்படுகிறது. இது குறித்து பிரிவு 15 முந்தய பிரிவுகள் 13 மற்றும் 14-ஐ உள்ளடக்கி சற்று விரிவாக பின்வருமாறு கூறுகிறது.

பிரிவு 15 கூறுவதாவது:

15-வது பிரிவின்படி, சொத்துரிமை மாற்றம் நிகழுங்காலத்தில், ஒரு தொகுதி நபர்களின் நன்மைக்காக நலன் ஒன்று ஏற்படுத்தப்பட்டு, அவர்களில் சிலரின் நலன்கள் 13 மற்றும் 14-வது பிரிவுகளில் கூறப்பட்ட விதிகளினால் (பிறக்காத நபர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் மற்றும் வரையிலா நிலைக்கு உரிமை மாற்றம்) பாதிக்கப்படுமானால், அக்குறிப்பிட்டவர்களின் நலன்கள் மட்டுமே பாதிக்கப்படும்; மற்ற அனைவரின் நலன்களும்

பாதிக்கப்பட மாட்டா. சுருங்கக்கூறின், 13, 14வது பிரிவுகளில் கூறப்பட்ட விதிகளினால் ஒரு தொகுதி நபர்களின் சிலரின் நலன்கள் பாதிக்கப்படும் போது மற்ற நபர்களில் நலன்கள் எவ்விதத்திலும் பாதிக்கப்படுவதில்லை. எனவே, வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியின் கீழ் வருபவர் மட்டுமே பாதிக்கப்படுவார்; மற்றவர் பாதிக்கப்பட மாட்டாரென்பது இதிலிருந்து புலனாகிறது.

Leake Vs. Robinson[1]

இச்சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1929ம் ஆண்டில் திருத்தப் படுவதற்கு முன்பு இருந்த நிலை, நாம் மேற்கண்ட நிலைக்கு முற்றிலும் மாறானது. அப்பொழுதைய 15வது பிரிவு மேற்படி **லீக் Vs. ராபின்சன்** வழக்கை அடிப்படையாகக் கொண்டது. அந்தப் பழைய 15வது பிரிவின்படி, ஒரு தொகுதி நபர்கள் மீது நலன் ஒன்று கொடுக்கப்பட்டு, அதில் சிலரின் நலன்களானது 13 மற்றும் 14 பிரிவுகளில் கூறப்பட்ட விதிகளினால் பாதிக்கப்பட்டால், முழுத் தொகுதி நபர்களின் நலன்களும் பாதிக்கப்படும். யாருமே சொத்துரிமை நலன் பெற இயலாது.

தொகுதி அல்லது தொகுதிக் கொடை (Class gift) - அறிஞர் ஜார்மன் கூறும் விளக்கம்:

இங்கு 'தொகுதிக் கொடை' என்பதின் பொருளையும் அறிந்து கொள்ளல் நலம். அதன்படி, ஒரு தொகுதி நபர் என்பவர்கள், ஒரு குறிப்பிட்ட இனத்திற்குள், அல்லது பொதுவான விளக்கத்தின் கீழ் வருபவர்கள் ஆவர். அவர்களுக்குக் கொடுக்கப்படும் கொடை, தொகுதிக் கொடை எனப்படும்.

கொடை அளிக்கப்படும் காலத்தில், அவர்களது எண்ணிக்கை உறுதி செய்யப்படாமல், பின்னர் எதிர்காலத்தில் உறுதி செய்யப்படக் கூடியவர்களுக்கு ஒட்டுமொத்தமாகக் கொடையொன்று அவர்கட்கு இங்கு அளிக்கப்படுகிறது. அவர்கள் எல்லாரும் சமமாக, அல்லது திட்ட வட்டமான வீதப்படி பங்கினைப் பெறுவர். அவர்களின் ஒவ்வொரு பங்கும் இறுதியாகவுள்ள நபர்களைப் பொறுத்து அமைந்திருக்கும். இவ்வாறு **அறிஞர் ஜார்மன்** கூறுகிறார்.

சுருங்கக்கூறின், ஓர் உரிமை மாற்றத்தில் மாற்றம் செய்பவருடைய 'மகனுடைய மகன்களுக்கு' அல்லது 'மகன்களது மகள்களுக்கு' என்று கூறப்பட்டிருந்தால், அது தொகுதி நபர்களுக்கானதாகும். ஏனெனில், உரிமை மாற்றம் செய்யும் நேரத்தில் அவர்களின் எண்ணிக்கை உறுதி செய்யப்படவில்லை. ஆனால் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களின் பெயர்கள் உதாரணமாக 'மகனுடைய மகன்களாகிய குப்பன் மற்றும் சுப்பன்' எனத் தெளிவாகக் குறிப்பிட்டு இருந்தால், அஃது ஒரு தொகுதி நபருக்கான உரிமை மாற்றமாகாது.

---

1. 2 Mer. 363

சிறந்த எடுத்துக்காட்டு:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 15-ஆவது பிரிவினை ஒத்துள்ள 1925ஆம் ஆண்டு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 115-ஆவது பிரிவில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டு ஒன்றினை இவ்விதியின் விளக்கத்திற்காக கண்டால் மேலும் தெளிவாகும்.

A-யினுடைய வாழ்நாள்களுக்கும் அவருடைய இறப்பிற்குப் பின்னர், அவருடைய எல்லா மகன்களுக்கும் 25ஆவது வயதினில் கிடைப்பதாக ஒரு தொகை உயில் வழியாகக் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. உயில் இயற்றியவரின் மறைவின்போது A-ம் அவரது குழந்தைகளில் சிலரும் உயிருடன் இருக்கின்றனர். உயில்வழிக் கொடை (bequest) அனுமதித்துள்ள கால எல்லைக்குள் உயில் இயற்றியவர் இறக்கும் போது (உயிருடன்) இருந்த ஒவ்வொரு குழந்தையும் 25 வயதினை அடைய வேண்டும். ஆனால் உயில் இயற்றியவர் இறந்த பின்னர், A சில குழந்தைகளைப் பெற்றிருக்கலாம்; அவர்களில் சிலர், A இறப்பிற்குப் பின்னர், 18 ஆண்டுகளுக்குள் 25-ஆவது வயதினை அடைய முடியாமற் போகலாம். எனவே, உயில் இயற்றியவர் இறந்தபின் பிறந்து, A-யினுடைய மறைவிலிருந்து 18 ஆண்டுகளுக்குள் 25 ஆவது வயதினை அடையாத A-யினுடைய குழந்தைகளுக்கான உயில் வழிக் கொடை செயலற்றுப் போகும். ஆனால், A-யினுடைய மற்றக் குழந்தைகளைப் பொறுத்து அது செயல்படும்.

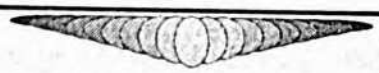
இராஜ் பாஜ்ரஸ் பகதூர்சிங் Vs. தாகுராய்ன் பக்தர்ராஜ் குயூர்[1]

மேற்படி பிரிவு 15ன் செல்லுத்தன்மை குறித்து நீதிபதி முகர்ஜி அவர்கள் மேற்படி வழக்கில் தீர்ப்பளிக்கையில் பின்வருமாறு கூறியுள்ளார். அதன்படி, 'பிறக்கவிருக்கும் நபர்மீது எந்த உரிமையும் ஏற்படுத்த முடியாது என்பது உண்மை. ஆனால் ஒரு தொகுதி அல்லது குழு நபர்களுக்குக் கொடை ஏற்படுத்தும்போது, சிலர் உயிரோடு இருக்கலாம்; சிலர் அவ்வாறு இல்லாமலுமிருக்கலாம். அது முழுவதுமாக அழிவுறுவதில்லை. உயில் இயற்றுபவர் இறக்கும்போது உயிரோடு இருந்தவர்களைப் பொறுத்து அது செல்லும்; மீதியுள்ளவர்களைப் பொறுத்துச் செல்லாது.'

-o0o-

1. AIR 1953 S.C. 7

12. வருவாயைக் குவித்தல் [Accumulation of Income]



12. State the effects of directions for the accumulation of income from transferred property. (சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்திலிருந்து வருகின்ற வருவாயை சேர்த்து வைக்க வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டு இருப்பதின் விளைவுகளைக் கூறுக.)

(அல்லது)

Explain the Doctrine of Accumulations. (குவிப்புக் கோட்பாட்டை விவரிக்கவும்.)

(அல்லது)

Doctrine for accumulation of income - Write short notes. (வருவாய் குவிப்புக் கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

வருவாயைக் குவித்தல் - அடிப்படைக் கொள்கை:

முறையான உரிமை மாற்றங்களினாலும், இறங்குரிமைகளினாலும் ஏற்படும் சொத்துப் புழக்கத்தினைக் குலைத்துத் தடுத்து நிறுத்தி, காலக் கணக்கின்றிச் செல்வத்தினைக் குவிக்கக்கூடிய நோக்கத்தோடு கூடிய ஏற்பாடுகளைத் தடுப்பது சட்டத்தின் நோக்கமாகும். இக்கொள்கைதான், எத்தனை காலத்திற்கு முறையாகச் சொத்தினைச் சேர்ந்தடைவதைத் தள்ளிப்போடலாம் என்று கூறும் வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியை வகுத்தது. இதே கொள்கைதான் எவ்வளவு காலத்திற்குப் பிறகு, சொத்தினை குவிக்கக் கூடாது என்பதையும் கூறுகின்றது. எனவே, வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியை மீறிச் சொத்தினைக் குவிக்கக் கூறும் எந்தக் கட்டளையும் இல்லா நிலையது (void) ஆகும். இதனைச் செயல்படுத்த முடியாது. வரையிலா நிலை பற்றிய சட்டம் எவ்வளவு

காலத்திற்குச் சொத்தினை நிறுத்தி வைக்கலாம் என்று கூறுகிறது. வருவாயைக் குவித்தல் பற்றிய விதி, எவ்வளவு காலத்திற்கு வருவாயைக் குவிக்கலாம்; அதை அனுபவிப்பதிலிருந்து தள்ளி வைக்கலாம் என்பதைக் கூறுகின்றது. இவை இரண்டுமே, காலக் கணக்கின்றிச் சொத்தினைப் புழக்கத்திலிருந்தும் வணிகத்திலிருந்தும் நிறுத்தி வைக்கக் கூடாதென்ற பொதுக் கொள்கையின் அடிப்படையில் இருந்து எழுந்தவையாகும்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் கூறுவதாவது - பிரிவு 17:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 17வது பிரிவு பின்வரும் இரண்டு காலகட்டங்களில் வருவாயைக் குவிக்க அனுமதிக்கிறது. அவை:

(i) உரிமை மாற்றம் செய்த நபரின் வாழ்நாள் முழுவதும்; அல்லது

(ii) உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்ட தேதியிலிருந்து 18 ஆண்டுகள்.

எடுத்துக்காட்டு:

A என்பவர் Bயின் நன்மைக்காக ரூ.50,000/-த்தை அளித்து அத்தொகையை அரசு கடன் ஆவணங்களில் முதலீடு செய்து, 20 ஆண்டுகள் வருவாயைச் சேமித்துப் பிறகு சேர்ந்த தொகையை Bக்கு அளிக்க வேண்டுமென்று, ஒரு பொறுப்புரிமையை (Trust) ஏற்படுத்தி அதன் பொறுப்புரிமையாளரைக் கேட்டுக் கொள்கிறார். Bக்கு 18ஆவது ஆண்டு இறுதியிலேயே கடன் ஆவணங்களையும், அதன் மேல் சேர்ந்த தொகையையும் பெற உரிமை உண்டு; இதற்கான அடிப்படை யாதெனில், இப்பிரிவில் குறிக்கப்பட்டுள்ள காலத்திற்கு மேல் அதிகமான ஒரு காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டு, அச்சமயத்தில், தான் குவித்த அவ்வருவாயைப் பெறவேண்டுமென்று கட்டளை விதிக்கப்பட்டால், அந்நிபந்தனை முற்றிலுமாக இல்லாநிலையது (void) ஆகாது. இப்பிரிவில் குறிக்கப்பட்ட காலத்திற்கு மேல் கூறப்பட்ட காலங்கள் மட்டுமே செல்லாமற் போகும். எனவே, இந்த எடுத்துக்காட்டில் பிரிவு 17ன்படி, B ஆனவர் 18வது ஆண்டு இறுதியிலேயே வருவாயைப் பெற உரிமை பெற்றவராகிறார்.

பிரிவு 17-ன் பரவெல்லை (Scope):

17வது பிரிவின் பரவெல்லையை இங்கு கவனித்தல் அவசியமாகும். ஏனெனில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 11வது பிரிவு முழுமையாக மாற்றப்பட்ட சொத்தை அனுபவிப்பதற்கு ஏதாவது நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டால், அஃது இல்லா நிலையது ஆகிவிடும்; அதனைச் செயல்படுத்த முடியாதென்று உரைக்கின்றது. சொத்தினை அனுபவிப்பது என்பது சொத்திலிருந்து எழும் வருவாய்கள், வாடகை மற்றும் வருமானங்களை அனுபவிப்பதையும் உட்படுத்தும். எனவே, இவற்றைத் தடுப்பது செல்லாதது ஆகும். எனினும், 17ஆவது பிரிவு சில வகை உரிமை மாற்றங்களுக்கு மேற்கூறிய விதியிலிருந்து விலக்களித்துக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு வருவாயைக் குவிக்கக் கூறும் கட்டளைகளை ஏற்றுக்

கொண்டுள்ளது. 17ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி எல்லாவகைச் சொத்துகளுக்கும் பொருந்தும். ஆனால், 11ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டது முழுமையான உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும்.

பிரிவு 17-க்கு விதிவிலக்குகள் - மூன்று விதங்களில்:

1. முதல் விதிவிலக்கு கடன்களை அடைப்பது (Payment of debts) பற்றியது. உரிமை மாற்றம் செய்தவர் அல்லது உரிமை மாற்றத்தால் ஏதாவதொரு நலன் பெறுபவர் ஆகியோரின் கடன்களை அடைப்பதற்கு 17ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட கால எல்லையும் மீறி, வருவாயைக் குவிக்கக் கூறிக் கட்டளை இடலாம். ஆனால், இத்தகைய கடன் அப்போது நடப்பில் இருக்கக்கூடிய கடனாக இருக்க வேண்டும்; எதிர்காலத்தில் எழவிருக்கும் கடன்களை அடைப்பதற்காக வருவாயைச் சேர்த்து வைப்பதாக இருக்கக்கூடாது.

2. இரண்டாவது விலக்கு, குழந்தைகளுக்கு அல்லது உரிமை மாற்றம் செய்பவர், அல்லது பெறுபவரின் தொலைதூரக் குழந்தைகளுக்கு ஒரு பகுதியைக் கொடுப்பதற்குச் சொத்தின் வருவாயைச் சேர்க்கக் கோரும் கட்டளையை ஏற்றுக் கொள்கிறது.

3. மூன்றாவது விதிவிலக்கு, மாற்றப்பட்ட சொத்தினைப் பாதுகாப்பதற்கு அல்லது பராமரிப்பதற்கு வருவாயைக் குவிக்கக் கோரும் கட்டளையை அனுமதிக்கின்றது.

-o0o-

13. பொது மக்களின் நன்மைக்கான உரிமை மாற்றங்கள் [Transfer for the benefit of Public]

13. Transfer in perpetuity for benefit of public - Write short notes.
(பொதுமக்களின் நன்மைக்காக நிலையாகச் செய்யப்படும் சொத்துரிமை மாற்றம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

அறத்திற்கான உரிமை மாற்றங்களை என்றுமே சட்டம் வரவேற்று வந்திருக்கின்றது. அவற்றிற்குக் காலவரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியில் இருந்தும் விதிவிலக்குத் தந்திருக்கின்றது. 18-ஆவது பிரிவு, பொதுமக்களின் நன்மைக்கான உரிமை மாற்றங்களைப் பற்றிக் கூறுகின்றது.

இப்பிரிவின் படி, வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதிக்கு (பிரிவு 14) எதிராக மட்டுமன்றி, கட்டுப்பாடுகளுக்கு மேல் கட்டுப்பாடு விதிக்கும் உரிமை மாற்றங்களுக்கும் (பிரிவு 16) வருவாய்க் குவிப்பிற்கு எதிரான விதிக்கும் (பிரிவு 17) விதிவிலக்கு அளித்து உள்ளது. இதன்படி கால வரம்பின்றிச் சொத்தினை வைத்திருந்து பொதுமக்களின் நன்மைக்காகப் பயன்படுத்தலாம். ஒரு குறிப்பிட்ட உரிமை மாற்றத்தின் நோக்கம், பொதுமக்களுக்கு நன்மை பயக்கக்கூடியதா இல்லையா என்பதை, நீதிமன்றங்கள் வழக்காற்று நெறி மற்றும் பொதுமக்களின் கருத்துகளின் அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கும்.

பிரிவு 18 கூறுவதாவது:

18வது பிரிவின்படி சமயம், அறிவு, வணிகம், நல்வாழ்வு, பாதுகாப்பு அல்லது மனித குலத்தின் நன்மைக்கான ஒன்று ஆகியவற்றின் மேம்பாட்டிற்காகச் சொத்தை காலவரையின்றிச்சொத்துரிமை மாற்றம்

செய்து கொடுக்கலாம். மேலும் வரையிலா நிலைக் கால எல்லைக்குப் பிறகு அது செயல்படுவதாகவும் இருக்கலாம்.

பொதுமக்களின் நன்மைக்கான கொடைகள்:

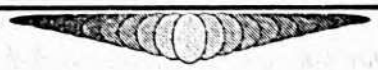
கோயில் மற்றும் கடவுளுக்கு அளிக்கப்படும் கொடைகள் சமய மேம்பாட்டிற்கான கொடைகள் என்றும், பல்கலைக்கழக நூலகத்திற்கான கொடை, அறிவு வளர்ச்சிக்கான கொடை என்றும், மருத்துவமனை ஏற்படுத்தக் கொடுக்கப்படுபவன, நல்வாழ்விற்கான கொடை என நீதிமன்றங்கள் பல வழக்குகளில் உரைத்துள்ளன. அவை யாவும் பொது மக்களின் நன்மைக்கான கொடைகளே (அல்லது சொத்துரிமை மாற்றங்களே).

இந்து மற்றும் இசுலாமியர் சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை:

1929-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தின் காரணமாக, இப்பிரிவு இந்துக்களுக்கு நேரடியாகப் பொருந்தும். இது பற்றியும் இசுலாமியர் சட்ட நிலை குறித்தும் நாம் ஏற்கெனவே 14-ஆவது பிரிவின் கீழ் கண்டுள்ளோம் தன் குடும்ப நன்மைக்காகக் காலவரம்பின்றிச் சொத்தினை அளித்து, இறுதியாகச் சமயம் அல்லது அறப்பணிகளுக்காகக் கொடுக்கப்படுவதாக ஒரு கொடையை இசுலாமியர் சட்டத்தின்கீழ் அளிக்க முடியும்.

-oOo-

14. சேர்ந்தடை உரிமையும் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையும் [Vested interest and Contingent interest]



14. Define 'vested interest' and 'contingent interest'. Explain, citing illustrations, the difference between a vested interest and contingent interest. ('சேர்ந்தடை உரிமை' மற்றும் 'வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையை' வரையறு. இவையிரண்டிற்கிடையேயான வேறுபாடுகளை எடுத்துக் காட்டுகள் தந்து விளக்கு.)

(அல்லது)

Vested interest - Write short notes. (சேர்ந்தடை உரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

சேர்ந்தடை உரிமை (Vested interest) - பிரிவு 19:

சேர்ந்தடை உரிமைக்கான வரையறையை பிரிவு 19 கூறுகிறது. அதன்படி, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தின்போது, ஒருவருக்கு விளையும் உரிமை நலம் பயனுறத் தொடங்குவது எப்பொழுதிலிருந்து என்று குறிப்பிடப்படவில்லையென்றாலோ, அல்லது உடனே தொடங்கும் என்று குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலோ அல்லது கண்டிப்பாக நடந்தே தீரும் எனக் கூடிய நிகழ்ச்சி ஏதேனும் நிகழ்ந்தபின் சொத்து சேரும் என்று குறிக்கப்பட்டு இருந்தாலோ, அந்த உரிமை 'சேர்ந்தடை உரிமை' (vested interest) எனப்படும்.

சேர்ந்தடை உரிமையில் எவ்வித நிபந்தனைகளும் நிறைவேற்றப்பட வேண்டியதில்லை. இது நிகழ்கால உரிமையொன்றை ஏற்படுத்துகிறது. நுகர்ச்சி (அனுபவித்தல்) மட்டும் எதிர்காலத்திற்கு தள்ளிப் போடப் படுகிறது.

எடுத்துக்காட்டு:

A-க்கு, B இறக்கும்போது ஒரு சொத்து கிடைக்கவிருப்பதாகக் கொள்வோம். B-ன் வாழ்நாளிலேயே A-க்கு அச்சொத்து எதிர்காலத்தில் கிடைக்கவுள்ளது என்பது நிச்சயமாகிவிட்டது. இதுவே சேர்ந்தடை உரிமை எனப்படுகிறது. ஏனெனில் B-ன் இறப்பு நிச்சயமாக ஏற்படக்கூடிய ஒன்று.

சேர்ந்தடை உரிமைக்கான மூன்று நிபந்தனைகள்:

ஒருவர், சேர்ந்தடை உரிமை ஒன்றினைப் பெற வேண்டுமெனில் அங்கு மூன்று நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும். அவை:

1. சொத்து பெறப்போகும் நபர் யார் என்பது உறுதி செய்யப் பட்டிருக்க வேண்டும்.
2. அவர் பெறப்போகும் சொத்தின் அளவு, நிர்ணயம் செய்யப் பட்டிருக்க வேண்டும்.
3. நிச்சயமற்ற நிகழ்ச்சி ஒன்று நடைபெறுவதை எதிர்நோக்கியதாக அவரது உரிமை இருக்கக்கூடாது. அதாவது, கண்டிப்பாக, நிச்சயமாக நடக்கவிருக்கவுள்ள ஒரு நிகழ்ச்சியை ஒட்டி, சொத்துரிமை மாற்றம் அமைந்திருக்க வேண்டும்.

சேர்ந்தடை உரிமை - பரவெல்லை:

சேர்ந்தடை உரிமையில் அப்போதைக்கு சொத்தின் சுவாதீனம் மாற்றப்படவில்லையென்றாலும், அதனை சட்டப்படி வேறு ஒருவருக்கு மாற்றியளிக்கலாம். இவ்வுரிமை ஜப்தி செய்யப்படலாம். ஒரு தீர்ப்பாணையின் அடிப்படையில் செய்யப்படும் நிறைவேற்றுகையில் (Execution), அவ்வுரிமை விற்கப்படலாம். இவ்வுரிமை மரபுரிமையாக அனுபவிக்கக்கூடிய ஒன்று. ஒருவரின் இறப்பிற்குப்பின், அவரது வாரிசுக்கு இந்தச் சேர்ந்தடை உரிமை போய்ச்சேரும்.

வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை (Contingent interest) - பிரிவு 21:

பிரிவு 21ன்படி, ஒரு சொத்துரிமை மாற்றத்தின்போது, ஒருவருக்கு விளையும் உரிமை நலன் பயனுறத் தொடங்குவது குறித்து ஒரு நிச்சயமில்லாத நிகழ்ச்சி நிகழ்ந்தால்தான் என்றோ அல்லது அத்தகைய நிகழ்ச்சி நிகழாமல் போனால்தான் என்றோ குறிக்கப்பட்டிருந்தால், அந்த உரிமை 'நிகழ்வுடை உரிமை' அல்லது 'வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை' எனப்படுகிறது.

ஏனெனில், ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நிகழும் வரையில், ஒருவருக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடைப்பதில்லை. அவருக்கு சொத்துரிமையைப் பெற வெறும் வாய்ப்புகள் மட்டுமே இருக்கின்றன. அக்குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி

நடக்கலாம் அல்லது நடக்காமலும் போகலாம். எனவே, சொத்துரிமை கண்டிப்பாக கிடைத்துவிடும் எனக் கூற முடியாது. அனைத்தும் அந்நிகழ்ச்சியைப் பொறுத்தே உள்ளது.

வேறு விதத்தில் கூறுவதானால், வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையில் உரிமை மாற்றம் ஒரு முன் நிபந்தனையை எதிர்நோக்கி இருக்கும். அந்த நிபந்தனை நிறைவேறியவுடன் உரிமை மாற்றம் செயலுக்கு வந்து சேர்ந்தடை (vested) உரிமையாக மாறும். அந்த நிபந்தனை நிறைவேறா விடின், எந்த உரிமையும் சேர்ந்தடையாமல் போய்விடும். குறிப்பிடப்படும் நிகழ்ச்சி, நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய ஒன்றாக இருப்பின், அது சேர்ந்தடை உரிமையாகும். குறிப்பிடப்படும் நிபந்தனை நிறைவேற்ற முடியாமற் போகும் தன்மை கொண்டதாக இருப்பின், அது வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையாகும்.

எடுத்துக்காட்டு: சொத்தொன்று A-க்கு B-ன் திருமணத்தின்போது தரப்படுவதாக வைத்துக்கொள்வோம். B, திருமணம் செய்து கொள்ளாமல் கூட இருக்கலாம். இது நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய நிகழ்ச்சி அன்று. எனவே, A-ன் உரிமை வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையாகும். B, திருமணம் செய்துகொண்டால் A-ன் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையானது சேர்ந்தடை உரிமையாக மாறும்.

சேர்ந்தடை உரிமை, வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை - வேறுபாடுகள்:

1. ஒரு சேர்ந்தடை உரிமையானது, நிறைவேற்ற வேண்டிய எந்த ஒரு நிபந்தனையையும் எதிர்நோக்கி இருப்பதில்லை. நுகர்ச்சி பின்னொரு எதிர்காலத்திற்கு ஒத்திப்போடப்பட்டாலும், நிகழ்காலத்தில் உரிமையை அது கொண்டிருக்கின்றது.

எடுத்துக்காட்டு:

A என்பவர், உயில் வழியாக, ரூ. 75,000-ஐ B-க்கு 18-ஆவது வயதை அடையும்போது கிடைக்குமாறு கொடுக்கிறார். A-ன் இறப்பின் போதே B-க்குச் சேர்ந்தடை உரிமை கிடைக்கிறது. நுகர்ச்சி மட்டும் 18-ஆவது வயது வரை ஒத்தி வைக்கப்படுகிறது. ஆனால் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை நிறைவேற்றப்பட வேண்டிய நிபந்தனையை முழுவதுமாக நம்பி இருக்கின்றது. நிபந்தனை நிறைவேறாமல் போகும்போது உரிமையை அவர் இழந்துவிடுவார்.

மற்றொரு எடுத்துக்காட்டு:

A என்பவர், B-க்குச் சொத்தினை அவர் C-ஐ மணந்தால் கிடைக்குமாறு கொடுக்கிறார். B, C-ஐ மணந்தால், அதாவது, மணக்க வேண்டிய நிபந்தனையை நிறைவேற்றினால், சொத்தினைப் பெறுவார். ஒருவேளை C-ஐ அவர் மணக்காமல் போனால், அவர் உரிமையை

இழந்துவிடுவார். எனவே, இவ்வுரிமை முழுவதுமாக நிறைவேறும் என்ற நிச்சயமற்ற நிபந்தனையை சார்ந்தே இருக்கின்றது.

2. சுவாதீனம் பெறும் முன்னர், ஒருவேளை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் இறந்துவிட்டால், சேர்ந்தடை உரிமை முடிவடைந்து விடாது. அவருடைய வாரிசுகள் அதை அடையலாம்.

எடுத்துக்காட்டு:

ஒரு சொத்து, A-க்கு வாழ்நாள்களுக்கும் பின்னர் B-க்குக் கொடுக்கப் படுகிறது. இங்கு, B பெறும் உரிமை சேர்ந்தடை உரிமையாகும். ஒருவேளை B, A-ன் வாழ்நாள்களிலேயே இறந்துவிடின் B-ன் வாரிசுகள் B-ன் உரிமையைப் பெறலாம். ஆனால் வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமையில் நிபந்தனையை நிறைவேற்றும் முன் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் இறந்துவிடின், உரிமை செயலுக்கு வருவதில்லை.

மற்றொரு எடுத்துக்காட்டு:

சொத்தொன்று A-ன் வாழ்நாள்களுக்கும் பின்னர் B-க்குத் திருமணத்தின் போது கிடைக்கப் பெறுவதாகக் கொடுக்கப்படுகிறது. B நிபந்தனையை நிறைவேற்றுமுன் அதாவது, திருமணம் செய்துகொள்ளுமுன் இறந்துவிடின் அவருடைய வாரிசுக்கு உரிமை ஏதும் கிடையாது.

3. ஒரு சேர்ந்தடை உரிமை, உரிமை மாற்றத் தேதியிலிருந்து செயலுக்கு வரும் நிகழ்கால உரிமையாகும். அதன் நுகர்ச்சி, ஒரு நிகழ்ச்சியை எதிர்நோக்கி இருப்பின், அத்தகைய நிகழ்ச்சி நிச்சயம் நடைபெறும் ஒன்றாகவே இருக்கும். ஆனால், வருநிகழ்வு சார்ந்த உரிமை எதிர்கால உரிமையாகும். அது சார்ந்திருக்கும் நிகழ்ச்சி நிச்சயம் நடைபெறும் என்ற ஒன்றாக இருப்பதில்லை. அந்த நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலும் நடைபெறலாம்; அல்லது நடைபெறாமல் போனாலும் போகலாம்.

-o0o-

15. நிபந்தனையுடன் கூடிய உரிமை மாற்றங்கள் [Conditional Transfers]

அ. முன் நிபந்தனையும் பின் நிபந்தனையும் [Condition precedent and Condition subsequent]

15. Condition precedent - Write short notes.(முன் நிபந்தனை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Distinguish between
Condition precedent and condition subsequent.
வேறுபடுத்திக்காட்டுக:
முன் நிபந்தனை மற்றும் பின் நிபந்தனை.

(அல்லது)

Conditional Transfers - Write short notes. (நிபந்தனையுடன் கூடிய உரிமை மாற்றங்கள் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

நிபந்தனை - விளக்கம்:

ஒரு நிபந்தனை என்பது உரிமை மாற்றத்துடன் இணைக்கப்படும் கட்டுப்பாடுகள் அல்லது வரையறையாகும். ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலோ, நடைபெறாவிட்டாலோ, ஒரு குறிப்பிட்ட செயலை உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ, உரிமை மாற்றம் பெறுபவரோ, செய்தாலோ, செய்யாவிட்டாலோ இந்த நிபந்தனையைப் பொறுத்து (அல்லது நிபந்தனைக்குட்பட்டு) உரிமையொன்று தொடங்கப் பெறும்; அல்லது அதிகரிக்கும்; அல்லது தோல்வியுறும். சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின்

25 முதல் 34 வரையிலான பிரிவுகள் நிபந்தனையுடன் கூடிய உரிமை மாற்றங்களைப் பற்றி (Conditional Transfer) கூறுகின்றன. எல்லாவற்றுக்கும் அடிப்படையாக இருவகை நிபந்தனைகள் உள்ளன. அவை வருமாறு.

நிபந்தனைகள் - இரு வகை:

நிபந்தனைகள் இருவகைப்படும்.

1. முன் நிபந்தனை (Condition Precedent);
2. பின் நிபந்தனை (Condition Subsequent).

1. முன் நிபந்தனை (Condition Precedent) - பிரிவு 25-ன் வரையறை:

இதை 25-வது பிரிவு வரையறுக்கிறது. அதன்படி, ஒரு நிபந்தனையை முன்னதாக நிறைவேற்றுவதன் மூலம் சொத்துரிமை வந்தடைகிறது. அதாவது ஒரு சொத்தைப் பெறுவதற்கு முன்னதாக நிபந்தனை ஒன்றினை நிறைவேற்றுதல் வேண்டும். ஆனால் அந்நிபந்தனையானது நிறைவேற்ற முடியாத (impossible) அல்லது சட்ட விரோதமான (forbidden by law) அல்லது ஒழுக்க நெறி தவறிய (immoral) அல்லது பொதுக் கொள்கைக்கு எதிரான (opposed to public policy) ஒன்றாக இருப்பின், சம்பந்தப்பட்ட சொத்துரிமை மாற்றமே தோல்வியுறும் என பிரிவு 25 மேலும் கூறுகிறது. இதனை பிரிவு 25ல் கூறப்பட்டுள்ள சில எடுத்துக்காட்டுகள் மூலம் கண்டால், மேலும் தெளிவாகும்.

எடுத்துக்காட்டுகள்:

1. ஒரு மணி நேரத்தில் நூறு மைல்கள் நடக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் A, B-க்கு ஒரு தோட்டத்தினைக் குத்தகைக்கு அளிக்கிறார். குத்தகையானது இல்லாநிலையதாகும்.
2. Aன் மகள் C-யினை B மணக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனை பேரில் ரூ500/-ஐ A, B-க்கு அளிக்கிறார். உரிமை மாற்றத் தேதியின்போது C இறந்துவிடுகிறார். உரிமை மாற்றம் இல்லாநிலையதாகும்.
3. A, Bக்கு ரூ500ஐ அவர் C-ஐக் கொலை செய்யவேண்டுமென்ற நிபந்தனையின் பேரில் கொடுக்கிறார். அந்த உரிமை மாற்றம் இல்லாநிலையதாகும்.
4. A, ரூ500/-ஐத் தம்முடைய உடன்பிறந்தவர் மகள் C-க்கு அவள் தன் கணவனைவிட்டு விலக வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் அளிக்கிறார். அஃது இல்லாநிலையதாகும்.

மேற்கண்ட எடுத்துக்காட்டுகளில் முதல் இரண்டும் நிறைவேற்றப் பட முடியா நிபந்தனை என்ற காரணத்தினால் தோல்வியுறும். மூன்றாவது, சட்டவிரோதமான நிபந்தனையாகும். நான்காவது, பொதுக் கொள்கைக்கு எதிராக நிபந்தனையாகும். எனவே இவை செல்லாதன ஆகும்.

பின் நிபந்தனை (Condition subsequent) - பிரிவு 31 கூறும் வரையறை:

இதை 31வது பிரிவு வரையறுக்கிறது. அதன்படி ஏற்கனவே இறங்கியுள்ள சொத்தை அல்லது உரிமையை இழப்பதற்குக் காரணமாக உள்ள நிபந்தனை, 'பின் நிபந்தனை' எனப்படும். சற்று விரிவாகக் காண்போமாயின், ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெற்றாலோ, நடைபெறாவிட்டாலோ, ஓர் உரிமை மாற்றமானது இல்லாமற் போகுமென்ற நிபந்தனையின் அடிப்படையின் கீழ் ஓர் உரிமையைச் சொத்துரிமை மாற்றம் ஒன்றில் ஏற்படுத்துவதைக் குறிப்பிடுவதே, பின் நிபந்தனை (Condition that transfer shall cease to have effect in case specified uncertain event shall happen or does not happen).

பின் நிபந்தனையானது, உரிமையொன்றினை முடிவுக்குக் கொண்டுவந்து, மறுபடியும் அதனை அளித்தவரிடமே திரும்பச் சேர்ப்பிக்கிறது. இது ஓர் உரிமையை, அதை வைத்திருப்பவரிடமிருந்து பறித்து, மூன்றாவது நபர் ஒருவரிடம் சேர்க்கும் நிபந்தனைக் கட்டுப்பாடு (Conditional limitation) போன்றதன்று.

பிரிவு 31 மற்றும் பிரிவு 12 - ஒரு ஒப்புநோக்கல்:

31வது பிரிவு, 12வது[1] பிரிவுக்கு உட்பட்டதாகும். 31-வது பிரிவில் கூறப்படும் பொதுவிதிக்கு, 12வது பிரிவு விதிவிலக்காகும். எனவே, நொடிப்புநிலை அடையும்போது அல்லது சொத்தினை மாற்ற முயலும்போது, சொத்தினை இழக்க வேண்டியது என்ற கட்டுப்பாட்டுடன் சொத்தினை மாற்றினால், அத்தகைய நிபந்தனை அல்லது கட்டுப்பாடு செல்லாது. 31-வது பிரிவின்படி ஒரு நிபந்தனையை விதித்து, ஏற்கனவே இறங்கியுள்ள சொத்தினை இழக்கச் செய்யலாம்.

பின் நிபந்தனை செல்லக்கூடியதாக இருக்க வேண்டும்:

பிரிவு 31-ன்படி விதிக்கப்படும் பின் நிபந்தனைகள் செல்லக் கூடியனவாக இருக்க வேண்டும். அதாவது செல்லாதனவாக இருத்தல் கூடாது என பிரிவு 32 கூறுகிறது (Such condition must not be invalid). சுருங்கக்கூறின், நாம் ஏற்கனவே கண்ட பிரிவு 25ல் கூறப்பட்டுள்ள காரணங்களினால் தோல்வியுறுவதாக இருக்கக்கூடாது.

பின் நிபந்தனையை விளக்கும் இரு எடுத்துக்காட்டுகள்:

1. A, B-க்கு ஒரு தோட்டத்தினை அவரது வாழ்நாட்கள் வரை (ஆயுள் பாத்தியம்) அனுபவிக்க அளிக்கிறார். B, மரங்களை வெட்டினால் மேற்படி ஆயுள் பாத்திய உரிமையை இழக்க வேண்டியது என்ற நிபந்தனையும் விதிக்கப்படுகிறது. B, மரங்களை வெட்டி விடுகிறார். பின்

---

1. பிரிவு 12 - நொடிப்பு நிலை (Insolvancy) எய்தும்பொழுது அல்லது சொத்தினை மாற்றும்பொழுது ஒருவரது உரிமை மறைய வேண்டுமென்ற நிபந்தனை.

நிபந்தனைப்படி, தோட்டத்திற்கான ஆயுள் பாத்திய உரிமையை B இழந்துவிடுகிறார்.

2. உரிமை மாற்றத் தேதியிலிருந்து மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் B, இங்கிலாந்து செல்லவில்லை என்றால், தோட்டத்திற்கான உரிமையை இழக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் A, ஒரு தோட்டத்தினை Bக்கு அளிக்கிறார். அந்தக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் B இங்கிலாந்து செல்லாமல் இருந்து விடுகிறார். அவர், தோட்டத்திற்கான உரிமையை மேற்படி பின் நிபந்தனைப்படி இழந்து விடுவார்.

முன் நிபந்தனை, பின் நிபந்தனை - வேறுபாடுகள்:

1. ஒரு சொத்துரிமையைப் பெறுவதற்கு முன்னதாக முன் நிபந்தனை நிறைவேற்றப்பட வேண்டும். ஆனால் பின்நிபந்தனை கொண்ட உரிமை மாற்றத்தில் இந்த நிபந்தனை சொத்துரிமை பெற்ற பின்னரே நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்.
2. முன்நிபந்தனை 25-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகங்களினால் இல்லாநிலையது ஆயின், உரிமை மாற்றமே இல்லாநிலையது ஆகிவிடும்; உரிமையும் சேர்ந்தடையாது போய்விடும். ஆனால், பின் நிபந்தனை அதேபோல் இல்லா நிலையது ஆயின் ஏற்கெனவே இறங்கியுள்ள உரிமையானது முழுமை பெற்றுவிடும். நிபந்தனை மட்டும் புறக்கணிக்கப்படும்.
3. முன்னதில் நிபந்தனை நிறைவேற்றப்படும்வரை உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடம் உரிமை இருக்காது. ஆனால், பின்னதில் உரிமை ஏற்கெனவே சேர்ந்தடைந்து இருக்கும்; நிபந்தனை நிறைவேற்றப் படாவிடில் அது தொடர்ந்து அவரிடமே தங்கும்.
4. முன்நிபந்தனையைப் பொறுத்தமட்டில், நிபந்தனையை இயன்ற அளவு நிறைவேற்றினால் போதுமானது. ஆனால், பின் நிபந்தனையைப் பொறுத்தவரை கண்டிப்பான முறையில் அது நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்.

ஆ. முன் நிபந்தனையை நிறைவேற்றல்
[Fulfilment of Condition precedent]
(அல்லது)
சொத்து சீக்கிரமே சேர்ந்தடைதல் வேண்டும்
[Early resting of property]

16. 'The law favours the early resting of estate' - How far the Transfer of Property Act gives effect to this principle? ('சொத்து சீக்கிரமே சேர்ந்தடைவதை சட்டம் விரும்புகிறது' என்ற விதியை சொத்துரிமை

மாற்றுச் சட்டத்தில் எந்த அளவிற்கு செயல்படுத்தப்பட்டுள்ளது?)

(அல்லது)

'Law leans in favour of vesting and against divesting' - Explain giving examples. ('உரிமை இழப்பதற்கு எதிராக விரைவாக சொத்துரிமை சேர்ந்தடைவதையே சட்டம் விரும்புகிறது' - உதாரணங்கள் தந்து விளக்குக.)

(அல்லது)

Rule of Cyprus - Write short notes.(இயன்ற அளவுக் கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

ஒரு சொத்தைப் பெறுவதற்கு நிகழ்த்த வேண்டிய நிபந்தனையே, முன் நிபந்தனை (Condition precedent) என பிரிவு 25 கூறியதை நாம் சென்ற வினாவில் கண்டோம். இதனடிப்படையிலேயே இவ்வினாவிற்கும் விடை காண்போம்.

இயன்ற அளவுக் கோட்பாடு (Rule of Cyprus):

ஒவ்வொரு முன் நிபந்தனையும் ஒரு சொத்துரிமை சேர்ந்தடைவதற்கு முன்னதாக நிகழ்வதாக இருத்தல் வேண்டும். அந்த நிபந்தனை நிறைவேற்றப்பட்டால்தான், உரிமை மாற்றத்தில் கூறப்பட்ட சொத்துரிமை வந்து சேரும். அது நாம் ஏற்கனவே கண்ட 25வது பிரிவில் கூறப்பட்ட ஏதாவது ஒரு காரணத்தினால் ஏதாவது ஒரு நிபந்தனையாவது இல்லாநிலையது (void) ஆகுமானால், எதிர்பார்க்கப்பட்ட உரிமை தோல்வியுற நேரும். கூறப்பட்ட நிபந்தனை, முறையான ஒன்றாக இருப்பின், அதனை இயன்ற அளவு நிறைவேற்றினால் போதுமானது (Substantially complied with). இவ்வாறு இயன்ற அளவு நிறைவேற்றுதல் 'முன் நிபந்தனையை நிறைவேற்றும் இயன்ற அளவுக் கோட்பாடு' (Carrying out the condition precedent Cyprus) அல்லது 'இயன்ற அளவுக் கோட்பாடு' (Rule of Cyprus) எனப்படுகிறது. இதற்கு காரணம் என்னவெனில், சட்டம் விரைவாகச் சொத்துச் சேர்ந்தடைவதையே விரும்புகிறது, என பிரிவு 26 கூறுகிறது. விரிவாக வருமாறு:

சட்டம் விரைவாகச் சொத்து சேர்ந்தடைவதையே விரும்புகிறது - பிரிவு 26:

சட்டம் விரைவாகச் சொத்துச் சேர்ந்தடைவதையே விரும்புகிறது (Law leans in favour of early vesting) என பிரிவு 26 கூறுகிறது. உரிமை இழப்பதை (divest) சட்டம் விரும்புவதில்லை. எனவே, நீதிமன்றங்கள் உரிமை சேர்ந்தடையும் வண்ணம் நிபந்தனைகளை கண்டிப்பற்ற முறையில், சற்று நெகிழ்த்தி (flexible) பொருள் கொள்கின்றன. சுருங்கக்கூறின், பிரிவு

21ன்படி, செல்லத்தக்க முன் நிபந்தனையை இயன்ற அளவு நிறைவேற்றி, சொத்தை எவ்வளவு விரைவாக சேர்ந்தடையச் செய்ய முடியுமோ, அவ்வளவு விரைவாகச் சேர்ந்தடையச் செய்தல் வேண்டும்.

எடுத்துக்காட்டுகள்:

1. A, B-க்கு அவர் C, D மற்றும் E ஆகியோரின் இசைவுடன் திருமணம் செய்து கொள்ள வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் ரூ. 5,000/-த்தை அளிக்கிறார். பிறகு E. இறந்து விடுகிறார். C. மற்றும் D-ன் இசைவுடன் B. திருமணம் செய்து கொள்கிறார். B நிபந்தனையை நிறைவேற்றியதாக கொள்ளப்படும்.

2. ஆனால், இதே வழக்கில் C, D மற்றும் E, ஆகியோரின் இசைவு இல்லாமல் B திருமணம் செய்து கொண்டு, திருமணத்திற்குப் பிறகு இசைவினைப் பெறுகிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். B, நிபந்தனையை நிறைவேற்றியதாகக் கொள்ள முடியாது.

முடிவுரை:

சொத்து விரைவாகச் சென்றடைய வேண்டும் என்ற காரணத்தினால், ஒரு செல்லத்தக்க நிபந்தனை இயன்ற அளவு நிறைவேற்றப்பட்டால் போதும் என பிரிவு 26 கூறுகிறது.

இ. உரிமை விரைவுத் தத்துவம்
[Doctrine of Acceleration]

17. Doctrine of Acceleration - Write short notes.(உரிமை விரைவுத் தத்துவம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

ஒரே உரிமை மாற்றத்தின் கீழ், முந்தைய நலன் தோல்வியுறுவதை ஒட்டி, மேலும் பல உரிமை மாற்றங்கள் ஒரே சொத்தினைக் குறித்து (Conditional Transfer on failure of prior disposition) ஏற்படுவதைப் பற்றி 27 முதல் 30 வரையிலான பிரிவுகள் கூறுகின்றன. அவற்றில் 27வது பிரிவு உரிமை விரைவுத் தத்துவத்தைப் பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றது. விரிவாக வருமாறு.

உரிமை விரைவுத் தத்துவம் - பிரிவு 27:

உரிமை விரைவுத் தத்துவத்திற்கான விளக்கத்தை ஒரு உதாரணத்துடன் ஆரம்பித்தால், அது எளிதில் விளங்கும். அதன்படி, A, Bக்கு ரூ.1,000/-த்தை அவர் தம்முடன் சேர்ந்து வசித்து வரவேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் அளிக்கிறார். அவ்வாறு B வசிக்காவிட்டால், அது

C-க்கு கிடைக்க வேண்டும் என்றும் கூறப்படுகிறது. இது ஒரு முன் நிபந்தனையாகும். B, Aயுடன் சேர்ந்து வசிக்காவிடில், அவருக்குத் தொகை கிடைக்காது. C அதனைப் பெறுவார். C பெறும் இந்த உரிமை மாற்றம், இறுதி உரிமை மாற்றமாகும் (Ulterior disposition). இது முந்தய நலன் தோல்வியுற்றால்தான் செயலுக்கு வரும். 27வது பிரிவும், இது போன்ற உரிமை மாற்றத்தினைப் பற்றித்தான் கூறுகிறது. இவ்வாறு முந்தய உரிமை தோல்வியுறுவதால், பிந்தய உரிமை உடனே செயலுக்கு வருவதுதான் 'உரிமை விரைவுத் தத்துவம்' (Doctrine of acceleration) எனப்படுகிறது. ஆனால் உரிமை மாற்றம் செய்தவர் குறிப்பிட்டவாறு முந்தய நலன் தோல்வியுற வேண்டிய அவசியமில்லை. அதாவது சட்டத்தின் செயலால் தோல்வியுற வேண்டுமென்பதில்லை. வேறு பல காரணங்களினாலும் தோல்வியுறலாம். ஆனால் அப்படித் தோல்வியுறுவது செல்லக்கூடிய ஒன்றாக இருத்தல் வேண்டும். சுருங்கக்கூறின், முன்னைய உரிமை தோல்வியுற்ற உடனேயே பின்னைய உரிமை விரைவுப் படுத்தப்பட்டு, முன்னதன் இடத்தை அடைகிறது.

எடுத்துக்காட்டுகள்:

A என்பவர் B என்பவருக்கு ரூ. 500/-ஐ, Aன் மரணத்திற்குப் பிறகு மூன்று மாதங்களுக்குள் குத்தகை ஒன்றை B எழுதித்தர வேண்டும் என்றும், தவறினால் மேற்படி ரூ. 500/- Cக்குச் செல்லும் என்றும் நிபந்தனை விதித்து மாற்றுகிறார். ஆனால் Aயின் ஆயுட்காலத்திலேயே B இறந்து விடுகிறார். அதாவது இங்கு முந்தய நலன் தோற்றுவிட்டது. எனவே மேற்படி ரூ. 500/-க்கு C உரிமை படைத்தவராகிவிடுகிறார். அதாவது உரிமை விரைந்து சென்று Cயை அடைகிறது. இந்த எடுத்துக்காட்டு Avelvn Vs. Ward[1] வழக்கின் பொருண்மைகளை ஒத்தது. இந்திய வழக்கு ஒன்றை பின்வருமாறு காண்போம்.

Ajudhia Vs. Rakhman[1]

இவ்வழக்கில் கணவர், ஒரு சொத்தை தனது மனைவிக்கு ஆயுள் பாத்திய அனுபவமாகவும், அவரது ஆயுளுக்குப் பின்னர் குழந்தைகளுக்குச் சென்று சேர வேண்டுமென்றும் நிபந்தனை விதித்து கொடையாக அளிக்கிறார். ஆனால், அவ்வாறு மனைவிக்கு ஆயுட் பாத்தியமாக சொத்து கொடை அளித்தது செல்லாது என்று அப்பொழுதைய வட்டாரச் சட்டம் (local Act) ஒன்று அறிவித்தது. எனவே உரிமை விரைவுக் கோட்பாட்டின்படி, அச்சொத்து உடனே குழந்தைகளை அடைந்தது.

-o0o-

1. (1750), Vs. Sen. 420
2. 10 Cal. 482

16. தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு
[Doctrine of Election]

18. Under what circumstances is the Doctrine of Election applied to a transfer of property? What are the consequences of electing against the transfer? (எந்தச் சூழ்நிலைகளில் ஒரு சொத்துரிமை மாற்றுதலுக்கு தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு பொருந்தும்? சொத்துரிமை மாற்றுதலுக்கு எதிராக தேர்ந்தெடுப்பதின் விளைவுகள் யாவை?)

(அல்லது)

Doctrine of Election - Write short notes. (தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Discuss the facts and principle laid down in Cooper Vs. Cooper. (கூப்பர் - எதிர் - கூப்பர் வழக்கின் பொருண்மைகளையும் அதில் கூறப்பட்ட கொள்கையையும் விவாதிக்க.)

(அல்லது)

"The foundation of the Doctrine of Election is that a person taking the benefit of an instrument must also bear the burden" - Discuss. ('ஆவணம் ஒன்றின் கீழ் நலனைப் பெறும் நபர் சுமைகளையும் ஏற்க வேண்டும் என்பது தேர்ந்து கொளல் கோட்பாட்டின் அடிப்படையாகும்' - விவாதிக்க.)

(அல்லது)

Explain the doctrine of election and point out the difference between the Indian law and English law. (தேர்வு செய்தல் கோட்பாட்டை விளக்கி,

இந்திய சட்டத்திற்கும் இங்கிலாந்து சட்டத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளைச் சுட்டிக்காட்டுக.)

தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு - சிறு விளக்கம்:

ஓர் ஆவணத்தின் மூலமோ உயிலின் மூலமோ ஒருவருக்கு ஒரு நலனை அளித்து அவருக்குள்ள மற்றோர் உரிமையை விட்டுவிட வேண்டுமென்று கூறப்பட்டிருக்கும்போது, அவர் அவ்விரண்டு உரிமைகளையும் அனுபவிக்கக்கூடாது; அவ்விரண்டில் ஒன்றையே தேர்ந்துகொள்ளல் வேண்டும். அவ்வாறு தேர்ந்து கொள்ளுதல் 'தேர்ந்துகொளல் வரைவு' என்னும் கோட்பாடாகும்.

அறிஞர் மெயிட்லாண்டு கூறும் வரையறை:

ஓர் ஆவணம் அல்லது உயில் அல்லது மற்ற ஆவணத்தின்கீழ் ஒரு நலனை ஒப்புக்கொள்பவர், ஆவணத்தில் கண்டுள்ள எல்லாவற்றையும் ஏற்க வேண்டும். அதன் எல்லா வாசகங்களுக்கும் ஏற்ப அஃது இருக்க வேண்டும். அதனுடன் முரண்பாடுள்ள எல்லா உரிமைகளையும் துறக்க வேண்டும்.

இந்திய சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் - பிரிவு 35 கூறுவதாவது:

இந்தியச் சட்டத்தில் தேர்ந்துகொளல் வரைவுக் கோட்பாடு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 35ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி ஒருவர், தமக்குரிமையில்லாச் சொத்தொன்றினை உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். அதே சமயத்தில் அந்தச் சொத்துக்குரியவருக்குத் தமக்குரிமையுள்ள வேறு நலன்களை அளிக்கிறார். அச்சொத்துக்குரியவர் அத்தகைய உரிமை மாற்றத்தினை ஏற்கவோ, அதனைத் துறக்கவோ தெரிந்து கொள்ள விடப்படுகிறார். அதனைத் துறப்பதாயின், அவருக்கு அளிக்கப்பட்ட நலன்களை அவர் விட்டுவிட வேண்டும்.

எடுத்துக்காட்டு:

சுல்தான்பூரிலுள்ள பண்ணையொன்று C-க்கு சொந்தமான சொத்தாகும். அது ரூ.800/- மதிப்புக் கொண்டது. A, ஒரு கொடை ஆவணத்தின் மூலம், அதனை B-க்கு உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். அதே ஆவணத்தின் கீழ் ரூ. 1,000/-த்தை C-க்கு அளிக்கிறார். ஆனால் C தனது பண்ணையை தன்னிடமே தக்க வைத்துக் கொள்வதையே தேர்ந்தெடுக்கிறார். எனவே அவர் ரூ. 1,000/-க்கான கொடையை இழப்பார்.

தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாட்டினைச் செயல் படுத்துவதற்கு வேண்டிய நிபந்தனைகள்:

1. உரிமை மாற்றம் செய்பவர், தமக்கு உரிமையில்லாத சொத்தினை மாற்ற வேண்டும்; அப்பொழுதுதான் இக்கோட்பாட்டினைச் செயற்படுத்த முடியும். ஏனெனில், சம்பந்தப்பட்டவருக்கு

சொத்தில் உரிமையிருப்பின், தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்ளும் உரிமைக்கு அவசியமில்லாமலேயே, அதே ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்ட சொத்துடன் மற்றொரு நலனும் சேர்ந்து செல்லும். இது தவிர, ஆவணத்தில் உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான எண்ணம் தெளிவாக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும்; ஆவணத்தின் முகப்புத் தோற்றத்திலேயே அது உரைக்கப் பட்டிருக்க வேண்டும். அத்தகைய சொத்து, அவருடையதென்று கருதியிருந்தாரா, இல்லையா என்பதைப் பார்க்க வேண்டியதில்லை; அதைப்போல மாற்றப்படும் சொத்து, தம்முடையதன்று என்பதை அவர் அறிந்திருந்தார் என்பதை மெய்ப்பிக்க வேண்டிய அவசியமில்லை.

2. உரிமை மாற்றம் செய்பவர், சொத்துக்குரியவருக்கு ஒரு நலனை அளிக்க வேண்டும். ஆவணத்தின் மூலம் ஒரு நலனை உண்மையில் ஏற்படுத்தினால்தான் இக்கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்த முடியும்.

3. சொத்துக்குரியவருக்கு அளிக்கப்படும் நலனானது நேரடியாக அளிக்கப்படுவதாக இருக்க வேண்டும். அதாவது ஒரு நலனை நேரடியாக அவ்வாவணத்தின் கீழன்றி, வேறுவிதத்தில் மறைமுகமாக தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்ள வேண்டிய நிர்ப்பந்தம் கிடையாது.

4. சொத்தின் மாற்றமும், அச்சொத்திற்குரியவருக்கு அளிக்கப்படும் நலனும் ஒரே (உரிமை) மாற்றத்தின் பாகங்களாக இருக்க வேண்டும்; பெறுகின்ற நலனும் சுமத்தப்படுகின்ற பொறுப்பும் நேரடியாக ஒரே உரிமை மாற்றத்தின் வழியாக வந்தாலன்றி மேற்படி 35-வது பிரிவினைப் பயன்படுத்த முடியாது. அதாவது, ஓர் ஆவணத்தின் கீழ், மூன்றாமவர் ஒருவருக்கு உரிய சொத்தினை மாற்றியளித்து விட்டு, வேறு ஓர் ஆவணத்தின் கீழ் அவருக்கு மற்றொரு நலன் ஒன்றை அளித்தால், இரண்டும் தனித்தனியானவை. இவற்றில் ஒன்றைத் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டிய அவசியமில்லை.

5. நலன் ஒன்றினைத் தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்ளும் சொத்துக்குரியவருக்கு, மாற்றப்பட்ட சொத்தில் தனிப்பட்ட முறையில் உரிமை இருக்க வேண்டும்.

இந்திய மற்றும் ஆங்கிலச் சட்ட நிலை (வேறுபாடு):

ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுப்பவர், ஒத்து இசைந்து வாராக் கொடை பெறுபவர் (refractory donee) என வழங்கப்படுவார் (அதாவது ஒத்திசைந்து வராமலிருப்பவர் என்றழைக்கப்படுவார்). ஒத்திசைந்து வாராக் கொடை பெறுபவர், தமது சொத்தினைத் தம்மிடமே

வைத்துக்கொள்ளுமாறு தேர்ந்தெடுக்கும்போது, இன்னொருவர் பேரில் ஏற்படவிருந்த உரிமை மாற்றம் நடைபெறாமல் போகிறது. இவ்வாறு எதிர்பார்த்து ஏமாற்றமுற்ற நபர், ஏமாற்றமுற்ற கொடை பெறுபவர் (disappointed donee) என அழைக்கப்படுவார். ஒத்திசைந்து வாராக் கொடை பெறுபவர், ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுக்கும்போது, ஆவணத்தின்கீழ், தாம் பெறவிருக்கும் எல்லா நலன்களையும் இழந்து விடுவாரா அல்லது ஏமாற்றமுற்ற கொடை பெறுபவருக்கு இழப்பீடு கொடுத்துவிட்டு ஆவணத்தில் கண்டுள்ள நலன்களைப் பெற அனுமதிக்கப் படுவாரா என்ற வினா எழும். இதனைப் பொறுத்து ஆங்கில மற்றும் இந்தியச் சட்ட நிலைகளைப் பார்ப்போம்.

ஆங்கிலச் சட்டம்: இழப்பீடு தர வேண்டும் என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் அமைந்தது ஆங்கிலச் சட்டம். சொத்துக்குரியவர் ஆவணத்திற்கு எதிராக தேர்ந்தெடுக்கும்போது, தம்முடைய சொந்தச் சொத்தினைத் தாமே வைத்துக்கொண்டு ஆவணத்தில் கண்டுள்ள நலன்களையும் பெறலாம். ஆனால், தாம் பெறவிருக்கும் நலனிலிருந்து அவர் ஏமாற்றமுற்ற சொத்தின் மதிப்பின் அளவுக்கு ஏமாற்றமுற்றவருக்கு இழப்பீட்டை அளிக்க வேண்டும்.

இந்தியச் சட்டம்: உரிமையை இழக்க வேண்டும் என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் அமைந்தது இந்தியச் சட்டம். ஒத்திசைந்து வாராக் கொடை பெறுபவர் (refractory donee) ஆவணத்திற்கு எதிராகத் தேர்ந்தெடுக்கும்போது தமக்களிக்கப்பட்ட நலன்களை இழப்பார். அத்தகைய நலன் மீண்டும் உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கோ, அவரது பிரதிநிதிக்கோ சென்றுவிடும்.

இவ்வாறு ஆங்கிலச் சட்டம் இழப்பீட்டின் அடிப்படையிலும் இந்தியச் சட்டம் உரிமையிழப்பின் அடிப்படையிலும் அமைந்துள்ளன.

எடுத்துக்காட்டு: உயில் ஒன்று இயற்றுபவர், B-க்கு உரிய நன்செய் நிலத்தினை A-க்கு அளித்துவிட்டு, அப்போதே B-க்கு ரூ1000/- அளிக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். B தமது நிலத்தினையே (உயிலுக்கு எதிராக) விரும்பி அதனையே வைத்துக்கொள்கிறார். நிலத்தின் மதிப்பு, ரூ.500/-ஆகவோ, கொடுக்கப்பட்ட கொடையான ரூ. 1000/-க்குக் குறைவாகவோ இருப்பின் B, அக்கொடையை இழக்க வேண்டுமா, ஏமாற்றமுற்ற A-க்கு இழப்பீடு அளித்துவிட்டுக் கொடையின் பாத்தியதையைக் கோரலாமா என்ற வினா எழலாம். இந்தியச் சட்டப்படி, உரிமையிழப்புக் கொள்கையைச் செயற்படுத்தினால், B தமக்குக் கொடுக்கப்பட்ட கொடையை முழுவதுமாக இழந்துவிடுவார். ஆங்கிலச் சட்டப்படி, இழப்பீடு அளிக்க வேண்டும் என்ற கொள்கையைச் செயற்படுத்தினால், B நிலத்தினையும் ரூ. 1000/-க்கான கொடையையும் பெறலாம்; ஆனால் நிலத்தின் மதிப்பு (ரூ. 500/-) அளவிற்கு A-க்கு இழப்பீடு அளிக்க வேண்டும்.

முக்கிய ஆங்கில வழக்கு

Cooper Vs. Cooper[1]

இவ்வழக்கில் X என்பவர் தனது சில சொத்துக்களை பொறுப்புரிமை அமைப்பு (Trust) ஒன்றை ஏற்படுத்தி, அதன் பொறுப்புரிமையாளர்களிடம் (Trustees) அவற்றை ஒப்படைத்து, சில ஷரத்துக்களைக் குறிப்பிட்டார். அதன்படி, தனது விதவை மனைவியின் மரணத்திற்குப் பின்னர், அவள் கூறியபடி சொத்துக்களை விற்று தன்னுடைய பிள்ளைகளுக்குக் கொடுக்கும்படி கூறினார். ஆனால் குறிப்பிட்ட காலகட்டத்திற்கு முன்னரே கணவரின் மேற்படி சொத்துக்களை மூன்றாகப் பிரித்து தனது A, B மற்றும் C ஆகிய மூன்று மகன்களுக்கும் சமமாகப் பங்கிட்டு அளிக்கும்படி அவ்விதவை மனைவி ஆவணம் (deed) ஒன்றை எழுதி வைத்தார். பின்னர் கணவரின் சொத்து முழுமைக்கும் மூத்த மகன் Aக்கும், தன் சொத்துக்களை B மற்றும் C-க்கும் உயில் (will) மூலம் எழுதி வைத்தார். ஆனால் துரதிர்ஷ்ட வசமாக B அவ்விதவைத் தாய்க்கு முன்னரே இறந்து போனார். இதனால் B-யின் மகன்களுக்கு சொத்துரிமை வந்தது. அச்சமயத்தில் A எனும் மகன், B மீதும் C-யின் மகன்கள் மீதும் தந்தையின் விருப்பப்படி எழுதிவைக்கப்பட்ட ஆவணத்தின் (Deed) படியோ அல்லது தாய் எழுதி வைத்த உயில் (will) படியோ சொத்துக்களை தேர்ந்து எடுத்துக் கொள்ளும்படி, வழக்குத் தொடுத்தார். ஆனால் தாய் எழுதி வைத்த உயில் செல்லாது என்றும்; ஏனெனில் அச்சொத்தை பாராதீனம் (dispose) செய்ய அவருக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது என்றும்; அச்சொத்திற்கு அவர் உரிமையாளரே கிடையாது என்றும் கூறப்பட்டது. எனவே உயில்படி எவ்வித தேர்ந்தெடுத்தலையும் செய்யவியலாது என மேற்படி வழக்கில் கூறப்பட்டது.

இவ்வழக்கில் Lord Hatherley தீர்ப்பளிக்கையில், 'ஒரு உயில் மூலமோ அல்லது பிற ஆவணங்களின் மூலமோ நலன் ஒன்றைப் பெறுபவர் அந்த ஆவணத்தின் ஒவ்வொரு வாசகத்திற்கும் முழு விளைவை கொடுக்க வேண்டிய கடப்பாட்டில் உள்ளார் ("There is an obligation on him who takes a benefit under a will or other instrument to give full effect to that instrument under which he takes a benefit") என்று விளம்பினார். அதாவது வேண்டியதைத் தேர்ந்தெடுத்துக்கொண்டு வேண்டாததை விட்டுவிட முடியாது. சம்பந்தப்பட்ட ஆவணம் முழுமைக்கும் செயல் வடிவம் கொடுத்தல் வேண்டும்.

விதிவிலக்கு:

உரிமை மாற்றம் செய்பவர், ஒரே ஆவணத்தின் கீழ், சொத்துக்குரியவருக்கு இரண்டுவித நலன்களை அளிக்கும்போது, அதாவது வேறொருவருக்கு மாற்றப்படும் சொத்திற்குப் பதிலாக ஒன்றும், பரிசாக

1. (1874) L.R. 7 H.L. 53

மறுபயன் ஏதுமின்றி வேறொன்றும் அளிக்கும்போது சொத்துக்குரியவர், தமது சொத்தினை வைத்துக்கொள்ளத் (அதாவது ஆவணத்திற்கு எதிராக) தேர்வு செய்தாலும், ஆவணம் செயற்படுத்தப்பட வேண்டுமென்று உரிமை மாற்றம் செய்தவர் கருதினார் என்று கொள்ளப்படும். சொத்துக்குரியவர் தம் சொத்தினை வைத்துக்கொண்டு, மற்றொரு நலனையும் பெற்றுக் கொள்ளலாம். ஏனெனில், இரு நலன்களும் தனித்தனியானவை. இதுபோன்ற விதிவிலக்கு இந்திய இறங்குரிமைச் சட்டத்தின் 186-ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளது. அதில் கூறப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டினைப் பார்ப்போம்:

A-ன் திருமணச் செட்டில்மெண்டின்படி, அவரது மனைவி அவருக்குப்பின் உயிரோடிருப்பின், அவருக்கு அவரது வாழ்நாள் முழுவதும் சுல்தான்பூர் சொத்தினை அனுபவிக்க உரிமையுண்டு. பின்னர், A சுல்தான்பூர் சொத்துரிமைக்குப் பதிலாக அவரது மனைவிக்கு வாழ்நாள்களுக்கு ரூ. 200/- ஆண்டுப் பணத்தினை உயில் வழியாகக் கொடுத்துவிட்டு, சுல்தான்பூர் சொத்தினைத் தம் மகனுக்கு அளிக்கிறார். ரூ. 1000/-ஐயும் தமது மனைவிக்குக் கொடையாக அளிக்கிறார். அவரது மனைவி (விதவை) செட்டில்மெண்டுப்படி என்ன உரியதோ அதைத் தேர்ந்தெடுத்துக்கொள்கிறார். அவர் ஆண்டுப் பணத்தை இழந்தவர் ஆவார். ஆனால், ரூ. 1000/-ஐ இழக்க வேண்டியதில்லை.

தேர்ந்தெடுத்தலைத் தள்ளிப் போடுதல்:

சொத்துரிமையை அதாவது நலனைப் பெறுபவர், ஏதாவது ஒரு இயலாமையால் அல்லது தகுதிக் குறைவால் அதாவது உரிமை வயது அடையாத நிலை (minority) ஆகியவற்றால் பாதிக்கப்படும்போது, அத்தகைய இயலாமை அல்லது தகுதியின்மை நீங்கும் வரை அல்லது தகுதிவாய்ந்தவரால் தேர்ந்தெடுக்கப்படும் வரை, தேர்ந்தெடுப்பது தள்ளி வைக்கப்படும் என 35-வது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி கூறுகிறது.

-oOo-

17. வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் [Covenants]

19. What is covenant? Explain the rules with regard to affirmative and restrictive covenants. (வரைமொழி ஒப்பந்தம் என்றால் என்ன? கட்டுப்படுத்தா மற்றும் கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் குறித்த விதிகளை விளக்குக.)

(அல்லது)

What are the covenants annexed to land? Explain the characteristics of a covenant annexed to and running with the land. (நிலத்துடன் இணைந்த வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் என்றால் என்ன? நிலத்துடன் இணைந்த மற்றும் நிலத்துடன் செல்லக்கூடிய வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் பண்புகளை விளக்குக.)

(அல்லது)

What are restrictive covenants? Explain the rule in Tulk Vs. Moxhay. (கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் என்றால் என்ன? டல்க் - எதிர் - மாகஸ்ஹே வழக்கின் விதியை விளக்குக.)

(அல்லது)

Tulk Vs. Moxhay - Write short notes. (டல்க் - எதிர் - மாகஸ்ஹே - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

What are restrictive covenants? Distinguish them from positive covenants.

(அல்லது)

Restrictive covenants - Write short notes. (வரைமொழி ஒப்பந்தம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Discuss the facts and the principle laid down in Tulk Vs. Moxhay.

(அல்லது)

"Restrictive covenants are now approximated rather to easements than to covenants running with land" - Comment.

வரைமொழி ஒப்பந்தம் (Covenant):

'வரைமொழி ஒப்பந்தம்' என்றவுடன் ஏதோ ஒரு புதிய சொல் என்று நினைக்கத் தேவையில்லை. கடப்பாடு ஒன்றை ஆவணத்தின் வாயிலாக உண்டாக்கக்கூடிய உடன்படிக்கையே, வரைமொழி ஒப்பந்தம் எனக் கூறலாம் (An agreement creating an obligation contained in a deed). பெரும்பாலும் ஆவணங்கள் அனைத்துமே வரைமொழி ஒப்பந்தங்களாகவே உள்ளன. உதாரணமாக ஒரு விற்பனை ஆவணத்தில் (Sale Deed) சொத்தினைப் பொறுத்து எழும் குறைபாடுகளுக்குத் தாமே பொறுப்பாளி என்று சொத்தினை விற்பவர் கூறும் வாக்குறுதி, குத்தகை ஆவணத்தில் குத்தகைப் பணத்தை ஒழுங்காகச் செலுத்துவதாகக் குத்தகை பெறுபவர் தரும் வாக்குறுதி மற்றும் குத்தகை பெறுபவர் நன்கு அனுபவிப்பதற்கு வேண்டியவற்றைச் செய்வதாக குத்தகை வழங்குபவர் தரும் வாக்குறுதி ஆகியவற்றை இவற்றிற்கு எடுத்துக்காட்டுகளாகக் கூறலாம். வாக்குறுதிக்கு கட்டுப்பட்டவர் வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினை எழுதிக் கொடுப்பவர் (Covenantor) என்றும், அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் பயனைப் பெறும் நபர், வரைமொழி ஒப்பந்தம் பெறுபவர் (Covenantee) என்றும் அழைக்கப்படுவர்.

வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் - இரு வகை:

வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் 'ஒன்றைச் செய்' என்பது போல் நேர்மறையானதாகவோ (affirmative or positive or personal) அல்லது 'ஒன்றைச் செய்தல் கூடாது' என்பது போல் எதிர்மறையானதாகவோ அல்லது கட்டுப்படுத்தக்கூடியதாகவோ (negative or restrictive) இருக்கலாம்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் கூறுவதாவது:

சொத்தொன்றினை உரிமை மாற்றம் செய்யும் போது, அதனை இன்ன முறையில்தான் நுகர வேண்டுமென்று, உரிமை மாற்றம் பெறுவர் பேரில் எவ்விதக் கட்டுப்பாடும் விதிக்கக்கூடாது என சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 11ன் 1வது பத்தியில் கூறப்பட்டிருந்ததை நாம் முன்னரே கண்டோம். இது ஒரு பொது விதியாகும்.

ஒரு ஒப்பந்தம், இரண்டு தரப்பினர்களிடையே ஒப்பந்த உறவை (privity of contract) ஏற்படுத்துகிறது. ஆனால் அப்படிப்பட்ட ஒப்பந்த உறவு இல்லாத பொழுது, ஒப்பந்தத்தின் வரைமொழிகளை, மூல ஒப்பந்தத்

தரப்பினர் அல்லாதவர்களுக்கு எதிராக வலியுறுத்த முடியாது. சுருங்கக் கூறின், A என்ற விற்பனையாளர் B என்பவருக்கு ஒரு வரைமொழிக்குட்பட்டு (கட்டுப்பாட்டிற்குட்பட்டு) தமது சொத்தை விற்கிறார் என வைத்துக் கொள்வோம். இங்கு A-க்கும் B-க்கும் இடையே ஒப்பந்த உறவு (privity of contract) உள்ளது. எனவே A கூறிய வரைமொழிக்கு B கட்டுப்பட்டாக வேண்டும். இந்நிலையில் B அச்சொத்தை C-க்கு விற்றுவிடுவதாகக் கொள்வோம். இங்கு மேற்படி வரைமொழிக்கு C கட்டுப்பட்டு நடக்க வேண்டும் என A வலியுறுத்திக் கூற முடியாது. ஏனெனில் A-க்கும் C-க்கும் இடையே ஒப்பந்த உறவு கிடையாது. அதாவது ஒப்பந்த வரை மொழிகளுக்கு முதலில் சொத்து வாங்கியவர் கட்டுப்படலாம். ஆனால் அச்சொத்தை அதற்கடுத்தடுத்து வாங்கியவர்கள் (subsequent purchasers) கட்டுப்பட்டு நடக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. ஆனால் இதற்கு பின்வரும் இரண்டு விதிவிலக்குகள் (exceptions) உண்டு. அதன்படி சொத்தை விற்பவர் விதிக்கும் வரைமொழிகளுக்கு, சொத்தை உடனடியாக வாங்குபவர் மட்டுமல்லாது, அவருக்கு அடுத்து வாங்குபவர்களும் கட்டுப்பட்டு நடக்க வேண்டும். இவ்விதிவிலக்குகள் **பிரிவு 11-ன் 2-வது பத்தியிலும், பிரிவு 40-லும்** கூறப்பட்டுள்ளன.

முதல் விதிவிலக்கு: ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தத்தில் சொத்தினை மாற்றம் செய்பவரது நிலத்திற்கு பக்கத்திலுள்ள மற்றொரு நிலத்திற்கு நன்மை விளையும் வண்ணம் ஒரு கட்டுப்பாடு (restriction) விதிக்கப் பட்டிருப்பின், அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் நன்மையானது, நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் (benefit of the covenant runs with the land). அதாவது, அச்சொத்தினை அடுத்தடுத்து வாங்குபவர்கள் (subsequent transferees) அந்த நன்மைகளை அடைவார்கள். மேலும் அவர்களுக்கு எதிராக அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தங்களை செயல்படுத்தவும் செய்யலாம் *(பிரிவு 11)*. இத்தகைய வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் நன்மை சட்டப்படியும், தகைமை நெறிப்படியும் (both at law and in equity) நிலத்துடன் இணைந்து (runs with the land) செல்லும் *(பிரிவு 11 பத்தி 2)*.

இரண்டாவது விதிவிலக்கு: ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தத்தில் சொத்தினை மாற்றம் செய்பவரது நிலத்திற்கு பக்கத்திலுள்ள மற்றொரு நிலத்திற்கு நன்மை விளையும் வண்ணம் ஒரு கட்டுப்பாடு விதிக்கப் பட்டிருந்து, அது எதிர்மறைத்தன்மை (negative in character) கொண்டிருப்பின், அத்தகைய சுமையும் (burden) அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொடுப்பவரின் (covenants) நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். எனினும், அவ்வாறு எதிர்மறைத் தன்மை கொண்டதாக ஒரு வரைமொழி உள்ளது என்பது குறித்த அறிவிப்பை (notice) பெறாமல், ஒரு நபர் சொத்தினை வாங்கினால், அவர் மேற்படி எதிர்மறை வரைமொழியின் காரணமாக எழும் சுமையின்றி சொத்தைப் பெறுவார். இவ்வாறு பிரிவு 40 உரிமை மாற்றம் பெற்றவரிடமிருந்து வாங்குபவர்களுக்கு எதிராக வரைமொழி ஒப்பந்தங்களைச் செயற்படுத்துவதைப் பற்றி கூறுகின்றது. ஆனால் இங்கிலாந்து நாட்டில், எதிர்மறை வரைமொழி

ஒப்பந்தங்களின் நன்மையும் சுமையும் ஒருங்கே மாறுவதைத் தகைமைநெறி அனுமதிக்கிறது. எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் சுமை (burden of restrictive covenants) தகைமைநெறியில் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். இவ்விதி Tulk Vs. Moxhay வழக்கின் விதி எனப்படுகிறது. (விரிவாக பின்னர் காண்போம்).

இவ்வழக்கின் பொருண்மைகளைப் பார்ப்பதற்கு முன், மேற்படி இரண்டாவது விதிவிலக்கு குறித்து எளிதான ஒரு எடுத்துக்காட்டை கவனிப்போம்.

எளிதான எடுத்துக்காட்டு: X, Y என்ற இரண்டு சொத்துகளுக்கு A என்பவர் உரியவர். இதில் X சொத்தினை B என்பவருக்கு விற்கிறார். அப்போது Y சொத்தினைப் பயன் நுகர்வுக்காக, Y-க்கு அடுத்துள்ள X-ன் பகுதிச் சொத்தின் திறந்தவெளியாக, கட்டிடம் எதுவும் கட்டாமல் வைத்திருக்க வேண்டுமென்ற ஒரு கட்டுப்பாட்டினையும் Bன் மீது சுமத்துகிறார். X-ஐ B, D என்பவருக்கு விற்கிறார். D வரைமொழி ஒப்பந்தம் பற்றி அறிவிக்கை பெறுகிறார். எனினும், X சொத்து முழுவதும் கட்டடம் கட்டப்போவதாகப் பயமுறுத்துகிறார். இப்பிரிவின்கீழ், D அவ்வாறு செய்யப்போவதை A தடுக்க முடியும். அதைப்போல Y சொத்தினை A, C என்பவருக்கு B-ன் விற்பனைக்குப் பிறகு, விற்பாரானால், C, Aக்குப் பதிலாக X சொத்து முழுவதும் D கட்டடம் கட்டப்போவதைத் தடுக்க முடியும்.

வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் செயல்பாடு:

1. நேர்மறையான அல்லது தனிப்பட்ட வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் (Positive or Personal covenants):

நாம் முன்கண்ட விதிவிலக்குகளே இருவகை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் செயல்பாட்டிற்கு அடித்தளமாக அமைகின்றன. அதாவது, நேர்மறையான வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள், சொத்துரிமை மாற்றம் பெறுபவரை, 'ஒன்றைச் செய்' என்று கட்டாயப்படுத்தக் கூடிய தன்மை கொண்டதாகும். உதாரணமாக, 'பொதுவாக சுவர் கட்ட வேண்டும்', 'கிணறு வெட்ட வேண்டும்' என்பது போன்ற வரைமொழிகளைக் குறிப்பிடலாம். இவை சம்பந்தப்பட்ட சொத்தை அடுத்து உடனடியாக யார் வாங்குகிறாரோ (அதாவது அச்சொத்தை வாங்கும் முதல் நபர் - first transferee) அவரை மட்டுமே கட்டுப்படுத்தக் கூடியவை. அவருக்கு அடுத்து அச்சொத்தை வாங்குபவர்களை மேற்படி வரைமொழிகள் கட்டுப்படுத்தாது (does not bind the subsequent transferees). எனவே இத்தகு நேர்மறையான வரைமொழிகளை நிலத்துடன் இணைந்தவையாக கூற முடியாது (not annexed to land). இதன் காரணமாக இவை நிலத்துடன் இணைந்தும் செல்லாது (do not run with the land). மேற்படி நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களை சம்பந்தப்பட்ட அச்சொத்தை முதலாவதாக யார் வாங்கினாரோ அவருக்கு அல்லது அவரது வாரிசுகளுக்கு எதிராக மட்டுமே செயல்படுத்த முடியாது. அதாவது

அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தங்களை நிறைவேற்றக் கோரி கட்டாயப்படுத்த முடியும். இதற்கு மாறாக, மேற்படியார்களுக்கு அடுத்து அச்சொத்தை வாங்குபவர்களையோ அல்லது அதனால் வசதியுரிமை அடிப்படையில் பயன் பெறும் அடுத்த நிலத்தைச் சார்ந்த மூன்றாம் நபர்களையோ, அவ்வரைமொழி ஒப்பந்த ஷரத்துக்களுக்கு கட்டுப்பட்டு நடக்கும்படி வலியுறுத்த முடியாது. ஏனெனில் இவை நிலத்துடன் இணைந்து செல்வது கிடையாது. ஒரு முக்கிய வழக்கை பின்வருமாறு காண்போம்:

Austerberry Vs. Oldham Corporation[1]

இவ்வழக்கில் A என்பவர் தனது நிலத்தில் பாதை ஒன்றை அமைத்து அதை பொதுமக்களின் நன்மைக்காக பராமரித்து வர வேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் B என்பவருக்கு மாற்றிக் கொடுத்தார். மேற்படி நிபந்தனையானது, மேற்படி சொத்தின் அருகில் உள்ள வேறு எந்த நிலத்தின் நன்மைக்காகவும் விதிக்கப்பட்டது கிடையாது. மேற்படி நிலமானது பல கைகள் மாறி இறுதியாக ஒல்தாம் மாநகராட்சியின் கைக்கு வந்து சேர்ந்தது. மேற்படி வரைமொழி நிபந்தனைப்படி, மேற்படி நிலத்தில் பாதையை அமைக்க ஒல்தாம் மாநகராட்சி மறுத்து விட்டது. மேற்படி நிபந்தனையை ஒல்தாம் மாநகராட்சி செயல்படுத்தி பாதை அமைக்க வேண்டுமென வற்புறுத்தி, மேற்படி A வழக்குத் தொடர்ந்தார். இவ்வழக்கில் 'பாதை அமைக்க வேண்டும்' என்பது நேர்மறையான மற்றும் தனிப்பட்ட வரைமொழியாகும். நிலமோ Bக்கு அடுத்து பல கைகள் மாறி விட்டது. மேலும் அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தத்தினால் மேற்படி நிலத்திற்கு அடுத்துள்ள நிலத்திற்கு எவ்வித நன்மையும் கிடையாது. எனவே பின்னிட்டு வாங்கியவர்களுக்கு எதிராக மேற்படி நிபந்தனையை செயல்படுத்த முடியாது என்றும், நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தம் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லாது என்றும் கூறி, A தொடுத்த வழக்கை நீதிமன்றம் தள்ளுபடி செய்தது.

2. எதிர்மறை அல்லது கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் (Negative or Restrictive covenants):

நிலத்தின் தன்மை, மதிப்பு மற்றும் தரம் ஆகியவற்றை பாதிக்கக் கூடிய வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் எனப்படுகின்றன. சொத்துரிமை மாற்றம் பெற்றவரை (transferee) ஒரு செயல் செய்வதிலிருந்து தடுக்கக்கூடிய வரைமொழிகளாக இவற்றைக் குறிப்பிடலாம். உதாரணமாக, 'சுவர் கட்டக் கூடாது' அல்லது 'கிணறு வெட்டக் கூடாது' போன்ற வரைமொழிகளைக் குறிப்பிடலாம். இத்தகு வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலத்திற்கு அருகிலுள்ள நிலத்தின் பயன் நுகர்ச்சிக்காகவும் (beneficial enjoyment) இருத்தல் வேண்டும். இவை நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும்

1. (1885) 29 Ch. D 450

(run with the land). மேலும் அச்சொத்தை அடுத்தடுத்து வாங்குபவர்களையும் கட்டுப்படுத்தும். அவர்களுக்கு எதிராகவும் நிறைவேற்றலாம். ஆனால் அவ்வரைமொழி குறித்த அறிக்கையை (Notice) சொத்து வாங்குபவர் பெற்றிருத்தல் வேண்டும்.

கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் குறித்து இங்கிலாந்து நாட்டின் நிலை:

இங்கிலாந்து நாட்டில் கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் வளர்ச்சியானது, தகைமைநெறி நீதிமன்றங்களின் பணியினால் ஏற்பட்ட தாகும். இயற்றாச் சட்டமானது, நேர்மறை (positive) அல்லது எதிர்மறை (negative) தன்மை கொண்ட வரைமொழி ஒப்பந்தத்தைச் சட்டப்பூர்வமாக நிலத்துடன் இணைந்து செல்ல (சில நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றினால்) அனுமதித்தது. எனினும், சட்டப்பூர்வமாக வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் சுமை, நிலத்துடன் இணைந்து செல்ல அனுமதிக்கப்பட்டன. இயற்றாச் சட்டம், சுமையுடன் கூடிய வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் நிலத்துடன் இணைந்து செல்ல அனுமதிப்பதற்கு எதிராக இருந்தது. இருப்பினும், சமுதாயத் தேவைகள் இத்தகைய கடுமையான இயற்றாச் சட்ட விதியைத் தளர்த்தக் கோரின. எனவே, இவற்றில் தகைமைநெறி தலையிட்டுக் கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் சுமை, தகைமைநெறியின்கீழ் நிலத்துடன் இணைந்து செல்ல அனுமதித்தன. கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் கோட்பாடு என்பது, ஒரு வகையில் தமைமைநெறியின் கீழ் ஸ்பென்சர் வழக்கு (Spencer's case) விதியின் விரிவு என்று கூறலாம். சர் ஜார்ஜ் ஜெசல் M.R. என்பவர், இக்கோட்பாடானது, தகைமைநெறியில், ஸ்பென்சர் வழக்கு அல்லது எதிர்மறை வசதியுரிமைகள் கோட்பாடு (doctrines of negative easements) ஆகிய இவற்றில் ஒன்றின் விரிவே என்பதாக விவரித்துள்ளார்.

Tulk Vs. Moxhay[1]

கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் பற்றிய விதி [Rule as to restrictive (or) negative covenants] மேற்படி வழக்கில் எடுத்துரைக்கப்பட்டது.

வாதி, லீஸ்டர் சதுக்கத்திலுள்ள ஒரு காலிமனை மற்றும் சதுக்கத்தின்கண் அமைந்துள்ள பல வீடுகளுக்கு உரிமையாளர். காலிமனையை ஓர் ஆவணம் மூலம் விற்றார். அதில் ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தம் இடம் பெற்றிருந்தது. அதன்படி, மனையை வாங்குபவர், அவருடைய வாரிசுகள் மற்றும் மாற்றம் பெறுபவர் மனையை அப்போதிருக்கும் அமைப்புப் போலவே திறந்தவெளியாகக் கட்டடம் ஏதும் கட்டாமல் சதுக்கத் தோட்டமாக, மகிழ்ச்சிக் களமாக வைத்திருக்க வேண்டும். பின்னர், நிலமானது பலர் கைகளுக்கு மாறி, இறுதியாக

1. 2 Phill 774

பிரதிவாதியின் கைகளுக்குச் சென்றது. அவர் மூல ஆவணத்தின் அறிவிக்கை பெற்றிருந்தும், நிலத்தில் கட்டடம் கட்ட முனைந்தார். வாதி, இதனைத் தடுப்பதற்காக உறுத்துக் கட்டளை பெற வழக்குத் தொடுத்தார். இதில், வரைமொழி ஒப்பந்தம் எதிர்மறைத் தன்மை கொண்டதென்றும், இதனைப் பிரதிவாதிக்கு எதிராக நிறைவேற்ற முடியும் என்றும் தீர்ப்புரைக்கப்பட்டது. கோரப்பட்ட உறுத்துக் கட்டளையும் (injunction) வழங்கப்பட்டது. ஒரு நிலத்தின் உரிமையாளருக்கும் அந்நிலத்தின் பக்கத்து நிலத்தினை வாங்குபவருக்கும் இடையே ஓர் ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டால், பின்னர் ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டபடி நிலத்தினைப் பயன்படுத்தவோ பயன்படுத்தாமலோ இருக்க வேண்டும். இதன் அறிவிக்கை பெற்று வாங்குபவர், அவரது விற்பனையாளரைவிட வேறு நிலைமையில் இருக்க முடியாது என்பதாக **லார்டு காட்டான்ஹாம்** உரைத்துள்ளார்.

மேற்படி Tulk Vs. Moxhay வழக்கு விதியின் பரவெல்லை:

பின்னர் எழுந்த வழக்குகளின் தீர்ப்புகளின்படியும் விளக்கவுரைகளின் படியும் இவ்விதியைப் பின்வருமாறு உரைக்கலாம்; 'நிலத்தினைப் பயன்படுத்துவதைக் கட்டுப்படுத்தும் வண்ணம் நிலத்தின் முன்னைய உரிமையாளர் சிலர் ஏற்படுத்திக்கொண்ட வரைமொழி ஒப்பந்தத்தின் நேரடியான அல்லது உட்கிடையான அறிவிக்கை பெற்று நிலத்தினைப் பெறும் எவரும், அவ்வரைமொழி ஒப்பந்தத்தை மீறி எதனையாவது செய்வதிலிருந்து தடை செய்யப்படுவார்'. இந்த விதியானது கட்டுப்படுத்தும் அல்லது எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தக் கூடியது.

கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்களின் (restrictive covenants) ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்ட விதிகளின் தொகுப்பு:

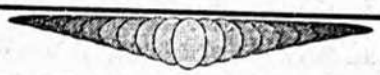
வேறொரு நிலத்தின் நன்மைக்காக ஒரு நிலத்தினைப் பாதிக்கக்கூடிய வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் பற்றிய ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்ட விதிகளைப் பின்வருமாறு இரண்டு விதங்களில் தொகுத்துக் கூறலாம்.

1. ஏதாவது ஒன்றைச் செய்ய வேண்டும் என்ற நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் நிலத்துடன் என்றும் இணைந்து செல்லா. அவற்றை ஒப்பந்தத்தின் தரப்பினரிடையே மட்டும் செயல்படுத்த முடியும். பொதுவாகப் பின்னைய உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களையோ, மற்றவர்களையோ அவை கட்டுப்படுத்த மாட்டா.

2. வேறொரு நிலம் அல்லது குடியிருப்பின் நன்மைக்காக ஒரு நிலத்தினைப் பயன்படுத்துவதைக் கட்டுப்படுத்தக்கூடிய எதிர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். அத்தகைய ஒப்பந்தங்களின் அறிவிக்கை பெற்றிருப்பின் பின்னைய உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களையும் இவை கட்டுப்படுத்தும்.

-o0o-

18. தன்னிடமுள்ளதைவிட சிறந்த உரிமை மூலத்தை ஒருவர் மற்றொருவருக்குக் கொடுக்கவியலாது எனும் விதி [No man can convey a better title than what he has]



20. Explain the exceptions to the rule 'No one can convey a better title than what he has'. ('தன்னிடமுள்ளதைவிட மேன்மையான உரிமை மூலத்தை ஒருவர் வழங்க முடியாது' என்ற விதிக்குள்ள விலக்குகளை விளக்குக.)

முன்னுரை:

ஒரு சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்ய விழையும் நபர் முதலில் அச்சொத்தின்மீது உரிமை பெற்றிருக்க வேண்டும். அதாவது சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்பவர், சொத்தினில் உரிமை கொண்டிருக்க வேண்டும் அல்லது மாற்றுவதற்காவது அதிகாரம் பெற்றிருக்க வேண்டும். எவரும் மற்றொருவருக்குத் தாம் பெற்றிருக்கும் உரிமை அல்லது நலன்களை விட அதிகமானவற்றை மாற்ற முடியாது. இதுதான் 'தன்னிடமுள்ளதைவிட மேன்மையான உரிமை மூலத்தை ஒருவர் வழங்க முடியாது' [*Nemo Dat Quid Non-habet* - No man can convey a better title than what he has (or) No man can give that which he has not) என்றழைக்கப்படுகிறது.

இவ்விதி தகைமை நெறியின் அடிப்படையில் அமைந்ததாகும். எனினும் இதற்கு மூன்று விதிவிலக்குகள் (Exceptions) உண்டு. அவை:

விதிவிலக்குகள்:

1. வெளித் தோற்ற உரிமையாளரின் உரிமை மாற்றம் (Transfer

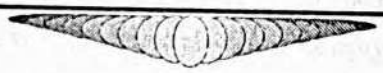
by Ostensible owner) – பிரிவு 41: அதாவது முரண்தடை விதியின் காரணமாக உண்மையான உரிமையாளர், தமது சொந்த சொத்தின் மீது பாத்தியதை கொண்டாடத் தடுக்கப் படுகிறார். [விரிவாக அத்தியாயம் 19-ல் காண்க.]

2. மாற்றப்பட்ட சொத்தில் பின்னர், உரிமை பெறும் அதிகாரமற்ற நபரின் உரிமை மாற்றம் (Transfer by unauthorised person who subsequently acquires interest in property transferred) – (பிரிவு 43): [விரிவாக அத்தியாயம் 20-ல் காண்க.]

3. தேர்ந்து கொளல் வரைவுக் கோட்பாடு (Doctrine of Election) – (பிரிவு 35): இக்கோட்பாட்டின்படி, தமக்கு உரிமையில்லாத சொத்தினை மூன்றாமவருக்கு மாற்றி அளிக்கும்போது, ஒருவர் தம்முடைய சொத்தினை இழக்க வேண்டியிருக்கிறது. மேலும், தமக்கு உரிமை இல்லாத ஒன்றினை மாற்றிவிட்டு பிறகு அச்சொத்தினைப் பெறும்போது அதனை மாற்ற வேண்டும் என்று வற்புறுத்தப்படுகிறார். [விரிவாக அத்தியாயம் 16-ல் காண்க.]

-oOo-

19. வெளித் தோற்ற உரிமையாளரால் உரிமை மாற்றம் [Transfer by Ostensible Owner]



21. Who is an Ostensible owner? When is a transferee from the ostensible owner protected against the real owner? (வெளித் தோற்ற உரிமையாளர் என்பவர் யார்? வெளித் தோற்ற உரிமையாளரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் எப்போது உண்மை உரிமையாளருக்கு எதிராக பாதுகாக்கப்படுவர்?)

(அல்லது)

Who is an Ostensible owner? Under what circumstances can such an owner make a valid transfer of property? (வெளித் தோற்ற உரிமையாளர் என்பவர் யார்? எச்சூழ்நிலைகளின் கீழ் அவர் ஒரு செல்லத்தக்க சொத்துரிமை மாற்றத்தைச் செய்யலாம்?)

(அல்லது)

Explain - 'Estoppel by holding out'. What are the conditions under which the principle is applied? ('உரிமை போலிச் செயல் முரண்தடை என்பதை விளக்குக. எந்நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் இக்கொள்கை பொருந்தும்?)

வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் - விளக்கம்:

இதன் விளக்கத்தை நேரடியாக அறிவதைவிட ஒரு எடுத்துக் காட்டின் மூலம் அறிதல் சாலச் சிறந்தது. அதன்படி, A என்பவர் ஒரு சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர் (real owner) என்று வைத்துக் கொள்வோம். ஆனால், வெளி உலகுக்கு B-தான் உரிமையாளர் என்று காட்டிக்கொள்வதை வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ

அனுமதிக்கிறார். இங்கு B வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் (Ostensible owner) எனப்படுகிறார். இவ்வாறு சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளரால் மற்றொரு நபர்தான் அச்சொத்திற்கு உரிமையாளர் என வெளி உலகினர் நம்பும்படி அவர் செயல்படுவதை சம்பந்தப்பட்ட உண்மையான உரிமையாளர் வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ அனுமதிக்கும் பொழுது, மேற்படி நபர் 'வெளித்தோற்ற உரிமையாளர்' எனப்படுகிறார். இவ்வாறு சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தின் 41வது பிரிவின் ஆரம்ப வாசகங்கள் கூறுகின்றன. இனி, இப்படிப்பட்ட வெளித் தோற்ற உரிமையாளரால் எழக்கூடிய பிரச்சனை என்ன, அவர் செய்யக் கூடிய சொத்துரிமை மாற்றம் செல்லத்தக்கதா என்பதை பின்வருமாறு கவனிப்போம்.

வெளித்தோற்ற உரிமையாளரின் சொத்துரிமை மாற்றம் (அல்லது) உரிமை போலி முரண்தடை கோட்பாடு - விளக்கம்:

முன்கண்ட எடுத்துக்காட்டின்படி, A ஒரு சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர். ஆனால், வெளி உலகுக்கு Bதான் உரிமையாளர் என்று காட்டிக் கொள்வதை அனுமதிக்கிறார். பிறகு B வெளித் தோற்ற உரிமையாளராய்ச் (Ostensible owner) சொத்தினை C-க்கு விற்கிறார். C நல்லெண்ணத்துடன் மறுபயன் கொடுத்து A-க்கு அச்சொத்தின் மீதிருக்கும் உண்மையான உரிமையை அறியாமல் வாங்குகிறார்; எனினும் அச்சொத்திற்கு C நல்ல சொத்துரிமையைப் பெறுவார். வெளித்தோற்ற உரிமையாளரான B அச்சொத்தின் மீது ஒரு நல்ல உரிமையை (better title) பெறவில்லையென்றாலும், நல்லதொரு சொத்துரிமையை Cக்கு மாற்றுகிறார். இதுவே பிரிவு 41 கூறும், 'உரிமை போலிச் செயல் முரண்தடைக் கோட்பாடு' (Doctrine of Estoppel by Holding out) எனப்படுகிறது.

வெளித் தோற்ற உரிமையாளரிடமிருந்து சொத்தை வாங்குபவர் பாதுகாக்கப்படுதல்:

சொத்தின் மீது உரிமையே இல்லாத வெளித் தோற்ற உரிமையாளரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கிய நபரின் நிலை என்ன? அவர் மீது உண்மையான உரிமையாளர் வழக்கிட்டு சொத்தினை மீட்டுக் கொண்டு விடலாமா? என்ற கேள்விகள் தற்பொழுது மனதில் எழுந்தால் அது இயற்கையே. இச்சமயத்தில்தான் அச்சொத்தை வாங்கியவருக்கு பிரிவு 41 ஒரு கேடயமாக செயல்படுகிறது. அதாவது வெளித் தோற்ற உரிமையாளரிடமிருந்து, அச்சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிராக, அச்சொத்தை வாங்கியவரை பிரிவு 41 பாதுகாக்கிறது. (A transferee from the ostensible owner is protected against the real owner under Section 41). அதாவது மேற்படி வெளித் தோற்ற உரிமையாளர்தான், அச்சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளருக்கு (real owner) அல்லது அச்சொத்தை வாங்கியவருக்கு (transferee) பதில் கூற வேண்டும்.

ஏனெனில் மேற்படியார்கள் இருவரும் குற்றமற்ற நபர்கள். இதனடிப்படையிலான கொள்கை ஒன்றை பின்வருமாறு காண்போம்.

அடிப்படைக் கொள்கை:

'இரண்டு குற்றமற்ற நபர்கள் மூன்றாமவரின் மோசடியால் பாதிக்கப்படும்போது இழப்பானது, யார் அதை ஏற்படுத்தினாரோ, யாரால் மோசடிக்கான வாய்ப்பினைத் தடுக்க முடியுமோ, அவர் மீது விழ வேண்டும்' என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் மேற்படி பிரிவு அமைந்தது. இங்கு மேற்படி மூன்றாமவரே பொறுப்பு. இது போன்ற சூழ்நிலைகளில் யாரும் சொத்தில் தாம் பெற்றிருக்கும் உரிமையைக் காட்டிலும், மேலான உரிமையை அளிக்க முடியாது (No one can convey better title than what he has) என்ற பொதுவான விதியை கண்டிப்பான முறையில் செயலுறுத்த முடியாது. ஏனெனில் விற்பவருக்கு சொத்துரிமை இருக்கும் என்ற நன்னம்பிக்கையில் மறுபயன் கொடுத்து சொத்தை வாங்குபவரின் நிலை பரிதாபத்திற்குரியதாகிவிடும். 'பணத்திற்கு பணமும் போய், சொத்தும் கிடையாது போ' என்பதைத் தடுக்கவே மேற்படி பிரிவு 41 சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் புகுத்தப்பட்டுள்ளது எனில் அது மிகையன்று. இந்நிலையில் பின்வரும் ஒரு முக்கியமான வழக்கை காணுதல் அவசியம்.

Ram Coomar Vs. Mc Queen[1]

இவ்வழக்கில் Mr. மெக் டொனால்டு என்பவர் ஒரு குறிப்பிட்ட சொத்தை வாங்கினார். ஆனால் சொத்துரிமை ஆவணமானது மேற்படியாரின் மனைவி பெயரில், அதாவது Miss மெக் டொனால்டு என்ற பெயரில் வரையப்பட்டது. ஆனால் உண்மையான உரிமையாளர் மேற்படி Mr. மெக் டொனால்டு என்பவரே ஆவார். இந்நிலையில் ஒரு X என்பவர் மேற்படி Miss. மெக் டொனால்டுதான் அச்சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர் என்ற நன்னம்பிக்கையின் அடிப்படையில், தக்க விலைக்கு (மறு பயனுக்கு) அச்சொத்தை அவரிடமிருந்து விலைக்கு வாங்கினார். அச்சொத்தின் சுவாதீனத்தையும் (possession) எடுத்துக் கொண்டார். இதற்கு மேற்படி Mr. மெக் டொனால்டு எவ்வித ஆட்சேபனையும் செய்யவில்லை. இவ்வாரு இருக்கையில், மேற்படி Mr. மெக் டொனால்டு அச்சொத்தை ஒரு ராம் குமாருக்கு உயில் மூலம் கொடையாகக் கொடுத்து விட்டார். அவர் அச்சொத்து தனக்குச் சேர்ந்ததாகக் கூறி, அதை தன்னிடம் ஒப்படைக்கும்படி, மேற்படி Xன் மீது வழக்குத் தொடர்ந்தார். வழக்கு பிரிவி கவுன்சிலுக்குச் சென்றது. அங்கு Miss. மெக் டொனால்டு என்பவர் வெறும் வெளித் தோற்ற உரிமையாளரே என்றும்; அதுபோல அச்சொத்தை வாங்க முனைந்த மேற்படி X-ம் அச்சொத்தின் வில்லங்க விவகாரங்கள் குறித்த அனைத்து

1. 1872 IA Sup. Vol. 40 (P.C.)

விசாரணைகளையும் தக்கபடி செய்த பின்னரே நன்னம்பிக்கையின் அடிப்படையில்தான் அச்சொத்தை வாங்கியுள்ளார் என்றும் கூறியது. எனவே இவற்றின் அடிப்படையில், சொத்தை விற்றவருக்கு அச்சொத்தில் உரிமையில்லை என்ற காரணத்தினால், அச்சொத்தை வாங்கியவரின் சொத்துரிமையை பறிக்கவியலாது அல்லது நடைபெற்ற விற்பனையை இரத்து செய்யவியலாது என பிரிவி கவுன்சில் தீர்ப்பளித்தது. இங்கு உரிமைப் போலிக் கோட்பாடு (Doctrine of holding out) மேற்படி தீர்ப்பிற்கு அடிப்படையானது.

பிரிவு 41-ஐச் செயற்படுத்தத் தேவையான நிபந்தனைகள்:

இப்பிரிவானது, இரண்டு குற்றமற்ற நபர்களின் உரிமை மோதல்களைப் பற்றிய வழக்கினைப் பற்றியது. உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நலன் உண்மையான உரிமையாளரிடமிருந்து காக்கப்படுகிறது. இவ்வாறு அவரது உரிமை காக்கப்படக் கீழ்க்கண்டவைகளை அவர் மெய்ப்பிக்க வேண்டும்:

1. உரிமை மாற்றம் செய்தவர், சொத்தின் வெளித்தோற்ற உரிமையாளராய் இருக்க வேண்டும்.
2. உண்மையான உரிமையாளரின் வெளிப்படையான அல்லது உட்கிடையான ஒப்புதலின்படி அவர் வெளித்தோற்ற உரிமையாளராய் இருக்க வேண்டும்.
3. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், வெளித்தோற்ற உரிமையாளரிடமிருந்து மறுபயனுடன் சொத்தினை வாங்கியிருக்க வேண்டும்.
4. உரிமை மாற்றம் செய்தவர், உரிமை மாற்றம் செய்ய அதிகாரம் பெற்றிருந்தார் என்பதைத் தக்க கவனத்துடன் உறுதியாய் விசாரணை செய்து அறிந்தே நன்னம்பிக்கையின் கீழ் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் அதனை வாங்கியிருக்க வேண்டும்.

இதில் ஏதாவது ஒரு முக்கிய கூறு இல்லாமலிருந்தாலும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் இப்பிரிவின் பாதுகாப்பைப் பெற முடியாது.

-o0o-

20. முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு
[Doctrine of Feeding the Estoppel]

(அல்லது)

உரிமையற்ற நபரால் உரிமை மாற்றம்
[Transfer by Unauthorised Person]

22. 'Feeding the Estoppel' - Explain. ('முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாட்டை' விளக்குக.)

(அல்லது)

Explain the 'Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel'. To what extent is this Doctrine recognised in Transfer of Property Act? ('அளிப்பை உறுதிப்படுத்தும் முரண்தடைக் கோட்பாடு' என்பதை விளக்குக. இக்கோட்பாடு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் எந்த அளவிற்கு அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது?)

அளிப்பை உறுதிப்படுத்தும் முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு - விளக்கம்:

ஒரு நபரானவர் அசையாச் சொத்தொன்றில் மறுபயன் கருதி, செல்லாத சொத்துரிமை மாற்றம் (invalid transfer) செய்தால், அச்சொத்தின் உரிமையினைப் பெற்ற நபர், சட்டப்படி சொத்துரிமை பெற முடியாது. அவர் நல்லம்பிக்கையின் அடிப்படையிலும், மறுபயன் கருதியும் சொத்துரிமை மாற்றத்தில் ஈடுபட்டிருந்தாலும் கூட, மேற்படி மாற்றம் செல்லா மாற்றம் என்பதால், அம்மாற்றத்திற்கு எவ்வித உயிரோட்டமும் கிடையாது. ஆனால் மாற்றம் செய்த நபர், அம்மாற்றத்திற்குப் பின், மாற்றம் செய்த சொத்தில் நல்ல சொத்துரிமை பெற்றால், அவ்வுரிமை சொத்தினை வாங்கிய நபரைச் சென்றடையும். இச்சூழ்நிலையில்,

விற்பனை செய்தவர், தான் சொத்தின் உரிமையாளர் அல்ல எனக் கூற முடியாது. அவர் தனது செய்கையின் வாயிலாக ஏற்பட்ட தீங்கினை, சொத்தினை வாங்கியவருக்கு ஈடு செய்ய வேண்டும். இதுவே 'அளிப்பை உறுதிப்படுத்தும் முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு' எனப்படுகிறது.

அதாவது, ஒருவர் ஒரு சொத்தில் தமக்கில்லாத உரிமையை உள்ளதாகக் காட்டி, மற்றொருவருக்கு மாற்றுகிறார். அதற்குப் பிறகு மாற்றியவருக்கு அச்சொத்தில் உரிமை ஏற்பட்டால், அதன் பயனை மாற்றுதல் பெற்றவரே அடைவார். மாற்றியவர், தாம் எவ்வித உரிமையையும் மாற்றவில்லை என்று வாதாடுவது சட்டப்படி தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதைத்தான் நாம் மேற்கண்டவாறு 'முரண் தடையூட்டுக் கோட்பாடு' (feeding the estoppel) என்கிறோம். இது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 43-வது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது.

பிரிவு 43 கூறுவதாவது:

ஒருவர் மோசடியாகவோ (fradulently) அல்லது தவறுதலாகவோ (erroneously) சில அசையாச் சொத்துக்களை மாற்றுவதற்கு உரிமை (அதிகாரம்) இருக்கிறது என்று கூறி, மறுபயனுக்காக அவற்றை மாற்றுகிறார். அந்த ஒப்பந்தம் நடப்பில் இருக்கும் எச்சமயத்திலாவது உரிமை மாற்றம் செய்தவர், அச்சொத்தில் உரிமையைப் பெற்றால், அவ்வுரிமையானது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், விருப்ப உரிமையைப் பொறுத்து (at the option of the transferee) அவரைச் சென்றடையும். ஆனால், இத்தகைய விருப்ப உரிமை இருப்பதை அறியாது நல்லெண்ணத்துடன் மறுபயனுக்கு வாங்கும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களின் உரிமையை எவ்விதத்திலும் இப்பிரிவு பாதிக்காது.

எடுத்துக்காட்டு:

A என்பவர் B எனும் தமது தந்தையிடமிருந்து பிரிந்து வாழும் ஒரு இந்து. X, Y மற்றும் Z ஆகிய வயல்களை விற்க தமக்கு உரிமை இருப்பதாகக் கூறி அவற்றை மேற்படி A, C என்பவருக்கு விற்றுவிடுகிறார். ஆனால் மேற்படி வயல்களில் Z வயல் A-க்கு உரியதன்று. அது தந்தைக்கும்(B) மகனுக்கும்(A) நடந்த பாகப்பிரிவினையின் பொழுது, Bக்கு (தந்தைக்கு) ஒதுக்கப்பட்டதாகும். ஆனால் B இறக்கும்போது, இயின் வாரிசுதாரர் என்ற முறையில் A மேற்படி Z வயலைப் பெறுகிறார். இங்கு தற்பொழுது விற்பனை ஒப்பந்தத்தை முறித்துக் கொள்ளாத C, Z வயலைத் தம்மிடம் ஒப்படைக்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளலாம்.

பிரிவு 43-க்கு தேவையான நிபந்தனைகள்:

1. உரிமை மாற்றம் செய்தவர் மோசடியாகவோ அல்லது தவறுதலாகவோ அசையாச் சொத்தை மாற்றுவதற்கு உரிமை உள்ளதாக, அதை மறுபயனுக்காக மாற்றியளிக்க வேண்டும்.

2. உரிமை பெற்றவர் அவரது கூற்றை நம்பிச் செயல்பட்டிருக்க வேண்டும்.

3. உரிமை மாற்றம் சட்டத்தினால் தடை செய்யப்பட்ட ஒன்றாக இருக்கக்கூடாது.

4. உரிமை மாற்றத்திற்குப் பின்னர், உரிமை மாற்ற ஒப்பந்தம் செயலில் இருக்கும்போது, உரிமை மாற்றம் செய்தவர் சொத்தில் ஓர் உரிமை பெற்றிருக்க வேண்டும்.

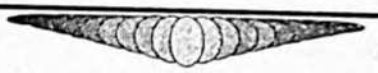
திலக்தாரிலால் Vs. கேதன்லால்[1]

இவ்வழக்கில் சொத்தில் எவ்வித உரிமையும் இல்லாதவர், சட்டப்பூர்வமாக மாறும் விதத்தில் மாற்றளிப்பாவணம் மூலம் மாற்றியளித்தால், பின்னர் உரிமை நிறைவு செய்யும் விதத்தில் அதில் ஓர் உரிமையினைப் பெறும்போது சொத்து தானாகவே (சொத்தை வாங்கியவரிடம்) சென்றடையும்.

-o0o-

1. 47 I.A. 239, 254

21. குறைபாடு கொண்ட உரிமைமூலத்தின் கீழ் சொத்தை நல்லெண்ணத்துடன் வாங்கியவர்கள் செய்யும் மேம்பாடுகள் [Improvements made by bonafide holders under defective title]



23. State the law relating to improvements made by a bonafide purchaser under defective title. (குறைபாடு கொண்ட உரிமைமூலம் பெற்று நல்லெண்ணத்துடன் சொத்தினை வாங்கியவர் ஏற்படுத்தும் மேம்பாடுகள் குறித்த சட்டத்தினை எடுத்துரைக்க.)

(அல்லது)

What are the conditions to be satisfied before a holder under a defective title can claim compensation for the improvements made by him? (குறைபாடு கொண்ட உரிமைமூலம் பெற்றவர்கள் தாம் செய்த மேம்பாட்டிற்கு இழப்பீடு கோர நிறைவேற்ற வேண்டிய நிபந்தனைகள் யாவை?)

முன்னுரை:

சொத்து முழுமையாகத் தமக்கே உரியது என்ற நம்பிக்கையின் அடிப்படையில் நல்லெண்ணத்துடன் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சொத்தில் மேம்பாடுகள் (improvements) செய்த பின்னர், அவரைவிடச் சிறந்த உரிமைமூலம் கொண்டோரால் அவர் சொத்திலிருந்து வெளியேற்றப் பட்டால், வெளியேற்றுபவரை எந்த அளவிற்கு மேம்பாடு செய்தாரோ அதனைச் செலுத்துமாறோ அல்லது நடப்பு நிலவர விலைப்படி அவரது நலன்களைத் (சொத்தை) தமக்கு விற்குமாறோ உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் கேட்டுக்கொள்ளலாம். இந்த நேர்மை நெறி, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 51-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது.

பிரிவு 51-ன் கீழான நிபந்தனைகள்:

மேற்படி பிரிவு 51-ஐ பயன்படுத்த வேண்டுமெனில் கீழ்கானும் நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும். (1) இப்பிரிவின் கீழ் பரிகாரம் கோருபவர் அசையாச் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவராக இருக்க வேண்டும்; (2) சொத்து தமக்கே முழுமையாக உரியது என்ற நம்பிக்கையில் நல்லெண்ணத்துடன் அவர் மேம்பாடுகள் செய்திருக்க வேண்டும்; (3) சிறந்த உரிமைமூலம் கொண்டோரால் அவர் வெளியேற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும். இவற்றை சற்று விரிவாக பின்வருமாறு காண்போம்:

1. அசையாச் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவராய் இருத்தல்:

51-ஆவது பிரிவின்கீழ்ப் பரிகாரம் கோருபவர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவராக இருத்தல் வேண்டும். சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் என்னும் சொல் வரையறுக்கப்படவில்லை. 5ஆவது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள உரிமை மாற்றம் என்னும் சொல்லின் அடிப்படையிலேயே உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் என்போர் யாவர் என்பதன் பொருளை நோக்க வேண்டும். இந்த அடிப்படையில் பார்த்தால் உயிலின்வழி உரிமை பெறுபவர் (legatee) உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஆகமாட்டார். இதைப் போலவே, அத்துமீறி நுழைபவர், நீதிமன்ற ஏலதாரர் போன்றோர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஆகமாட்டார்.

2. சொத்து தமக்கே உரியது என்ற நன்னம்பிக்கையில் மேம்பாடுகள் செய்தல்:

51-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்ட விதி விற்பனை, கொடை மற்றும் பரிமாற்றம் போன்ற முழுமையான உரிமை மாற்றங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும். அடைமானங்கள், குத்தகைகள் போன்றவை குறுகிய உரிமை கொண்டவை. 63A பிரிவின் கீழ், அடைமானம் பெற்றவர் சொத்துத் தமது உடைமையில் இருக்கையில் சொத்தை அழிவிலிருந்து காப்பாற்றுவதற்குச் செய்த மேம்பாட்டிற்கான இழப்பீட்டினைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம், இதைத் தவிர அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதல் இன்றிச் செய்த மேம்பாட்டிற்கான இழப்பீட்டை அவர் பெறமுடியாது. குறைபாடுள்ள உரிமைமூலம் பெற்றவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சொத்துத் தமக்கே முழுமையாக உரியது என்ற நம்பிக்கையில் செயல்பட்டு மேம்பாடு செய்யும்போதுதான், 51ஆவது பிரிவு செயலுக்கு வருகிறது. எனவே, ஒவ்வொரு வழக்கிலும் சொத்தில் தமக்கு முழுமையாக உரிமை உண்டு என்ற நம்பிக்கை இருப்பதைக் காட்ட வேண்டும்.

Kedarnath Vs. Madhumal[1]

இவ்வழக்கில் ஆயுட்கால உரிமை கொண்ட ஓர் இந்துக் கைம்பெண், எந்த முறையான தேவையுமின்றிச் சொத்தினை விற்றுவிட்டார். பின்னர்,

1. 40 Cal. 55. P.C.

சொத்தின் விற்பனையானது, பின்னடை உரிமையால் விலக்கப்பட்டது. இதனிடையில் சொத்தை வாங்கியவர், சில மேம்பாடுகள் செய்துவிட்டார். நீதிமன்றம் அவருக்கு இழப்பீடு அளிக்க உத்தரவு இட்டது.

3. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சிறந்த உரிமைமூலம் கொண்டோரால் வெளியேற்றப்பட வேண்டும்:

உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அவரைவிடச் சிறந்த உரிமைமூலம் கொண்டவரால் வெளியேற்றப்பட வேண்டும். 51ஆவது பிரிவின் பயனைக் கோருபவர் குறைபாடு கொண்ட உரிமைமூலத்தைக் கொண்டு அதையே சிறந்ததென்று எண்ணி மேம்பாடு செய்பவராவார். எனவே, அவரைவிடச் சிறந்த உண்மையான உரிமைமூலம் கொண்டவரால் வெளியேற்றப்படுவது அவசியம்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்குள்ள பரிகாரங்கள்:

சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளரால் வெளியேற்றப்படும் போது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு இருவிதப் பரிகாரங்கள் உண்டு. அவை: 1. உரிமையாளரை மேம்பாட்டிற்கான இழப்பீட்டை அளிக்கக் கோரலாம்; அல்லது 2. உரிமையாளருக்கு அச்சொத்தில் உள்ள நலன்களை தமக்கு விற்கக் கோரலாம். இந்த இரண்டு பரிகாரங்களில் ஒன்றைத் தேர்ந்தெடுப்பதற்கு உரிமையாளருக்குத்தான் உரிமை உண்டே தவிர, உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கல்ல. உரிமையாளர் மேம்பாட்டினளவு இழப்பீடு கொடுக்க முடியாத வறிய நிலையில் இருக்கும்போது அவரை, அவரது நலன்களை விற்குமாறு நீதிமன்றம் கேட்டுக் கொள்ளும். சம்பந்தப்பட்ட மேம்பாடானது, வேளாண்மை நிலத்திலுள்ள வளரும் பயிராக இருப்பின், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அவற்றை இப்பிரிவின் கீழ் அகற்ற உரிமையுண்டு. அவருக்கு எதிராக வெளியேற்றுவதற்கான தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தாலும் பயிரினைச் சேகரிக்கவும், நிலத்திற்குள் நுழையவும் வெளியேறவும் உரிமையுண்டு.

இழப்பீட்டின் அளவு:

வெளியேற்றும் தேதியின்போது இருந்த மேம்பாட்டின் மதிப்பைப் பொறுத்தே, கொடுக்கப்பட வேண்டிய இழப்பீடு அமையும். அந்த மதிப்பானது மேம்பாட்டினை ஏற்படுத்த உண்மையாக ஏற்பட்ட செலவு அன்று. மேம்பாட்டினால் எந்த அளவுக்கு மார்க்கெட் மதிப்பு ஏறியதோ, அந்த அளவு அதன் மதிப்பாகும். கனி நல்கும் மரங்களைப் பொறுத்த மட்டில் அவற்றின் மதிப்பானது அவை கொடுக்கும் பலன்களையும், அவைகளை நட்ட மற்றும் பராமரிக்கும் செலவுகளையும் பொறுத்து அமையும்.

Narayana Rao Vs. Basarayappa[1]

இவ்வழக்கில் பிரிவு 51-ன் எல்லையை உச்ச நீதிமன்றம் ஆய்ந்தது.

1. AIR 1956 S.C. 727

இதில் சொத்தொன்றை பிரதிவாதியானவர் குறைபாடுடைய உரிமை மூலத்தின் மூலம் பெற்றிருந்தார். வாதியானவர்தான் அச்சொத்தின் மீதான சிறந்த உரிமைமூலத்தை கொண்டவர். அவர் அச்சொத்தின் உடைமையைக் கோரி பிரதிவாதியின்மீது வழக்கிட்டார் (Suit for possession). இவ்வாறு வழக்கிடுவதற்கு முன்பாக அச்சொத்தில் பிரதிவாதியானவர் கட்டிடம் ஒன்றைக் கட்டியிருந்தார். வாதியின் வழக்கை விசாரித்த கீழ் நீதிமன்றம், வாதிக்கு பிரிவு 51ன்படி இரண்டு விருப்பத் தேர்வுகளை தந்தது. அதாவது பிரதிவாதி செய்த மேம்பாட்டிற்குண்டான செலவுகளை வாதியானவர், பிரதிவாதிக்கு கொடுத்துவிட்டு, அச்சொத்தின் உடைமையை (சுவாதீனத்தை) எடுத்துக் கொள்ளலாம்; அல்லது அச்சொத்தை பிரதிவாதிக்கே விற்றுவிட வேண்டும். இதன்படி, 25-7-1945ம் தேதியன்று வாதியானவர், பிரதிவாதி செய்த மேம்பாட்டிற்குண்டான செலவுத் தொகையான ரூ.14,000/-த்தை பிரதிவாதிக்கு கொடுத்துவிட்டு, அச்சொத்தின் உடைமையைப் பெற்றுக்கொள்ள முன்வந்தார். ஆனால் சொத்தின் உடைமையை, அச்சொத்திலிருந்து பிரதிவாதியை வெளியேற்றி விட்டு வாதியானவர் 1-7-1948ம் தேதியன்றுதான் எடுத்துக் கொண்டார். இதற்கு கீழ் நீதிமன்ற தீர்ப்புப்படி ரூ.14,000/- கொடுக்க முனைந்தார். ஆனால் இதை எதிர்த்து பிரதிவாதி மேல் முறையீடு செய்தார். அதில் எந்த தேதியில் பிரதிவாதி உண்மையாக வெளியேற்றப்பட்டாரோ அந்த தேதி வரையிலான மேம்பாட்டின் மதிப்பைக் கணக்கில் கொள்ள வேண்டுமே தவிர, பிற தேதிகளை அல்ல என்றும், வெளியேற்றப்பட்ட தேதியின்படி மேம்பாட்டின் மதிப்பு ரூ.19,000/- ஆகும் என்றும் அதை வாதியானவர் பிரதிவாதிக்கு கொடுத்துவிட்டு சொத்தின் உடைமைக்கு உரியவராகலாம் என்றும் உச்ச நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது. அதாவது மேம்பாட்டின் மதிப்பை உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், கூடுமானவரை எந்த தேதியில் வெளியேற்றப் பட்டாரோ அந்த தேதியின்படி உள்ள நிலவரப்படிதான், கணக்கிட வேண்டும் என உச்ச நீதிமன்றம் தெளிவாக்கியது.

-o0o-

22. வழக்கு முடிவுறா நிலை உரிமை மாற்றம் [Transfer of Property Pending Suit]

(அல்லது)

நிகழ்வழக்கு கோட்பாடு [Doctrine of *Lis pendens*]

24. Explain the doctrine of '*Lis pendens*'. ('வழக்கு முடிவுறா நிலை உரிமை மாற்றம்' எனும் கோட்பாட்டை விளக்குக.)

(அல்லது)

"Pending litigation nothing new shall be created" - How is this principle interpreted in the Transfer of Property Act? Does it apply to voluntary transfer? ('வழக்கினிடையில் புதிதாக எதையும் ஏற்படுத்த முடியாது' - சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் இக்கோட்பாடு எவ்வாறு விளக்கப் பட்டுள்ளது? தானாக நிகழும் உரிமை மாற்றங்களுக்கு இது பொருந்துமா?)

(அல்லது)

What are the limits of the doctrine of *lis pendens*? What is the principle on which the doctrine is based? (நிகழ்வழக்கு கோட்பாட்டின் எல்லைகள் யாவை? எந்நெறியின் அடிப்படையில் இக்கோட்பாடு அமைந்துள்ளது?)

முன்னுரை:

'Lis pendens' என்பது இலத்தீன் சொல்லாகும். இது 'தீர்ப்பு அறிவிக்கப்படாமல் நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இருக்கும் வழக்கு' என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இவ்வாறு நீதிமன்றத்தில் நிகழ்ந்து கொண்டிருக்கும் வழக்கை மேற்படி சொல் குறிப்பிடுவதால், சட்டத் தமிழில் அழகாக 'நிகழ் வழக்கு' எனக் குறிப்பிடலாம். இது குறித்து எழும்

நிகழ்வழக்கு கோட்பாடு - இங்கிலாந்து நிலை:

நிகழ்வழக்கு அல்லது வழக்கிடை மாற்றம் பற்றிய கோட்பாடு, நீண்ட காலத்திற்கு முன்பே இங்கிலாந்தில் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு இருக்கிறது. எனினும், 1857ஆம் ஆண்டு பெல்லாமி Vs. சாபின் வழக்கு எழும் வரையில் இதன் கொள்கை தெளிவாக அறுதியாக்கப்படவில்லை. டர்னர், L.J. என்பவர், பெல்லாமி Vs. சாபின்[1] என்ற வழக்கில் இதன் கொள்கையைத் தெளிவாக எடுத்துரைத்துள்ளார். அவரது கூற்றின்படி, வழக்கிடையில் உரிமை மாற்றங்களை ஏற்படுத்த அனுமதித்தால், எந்த ஒரு நடவடிக்கையையோ, வழக்கையோ வெற்றிகரமாக முடிவுக்குக் கொண்டு வரமுடியாது என்ற அடிப்படைக் கருத்தானது, எல்லாச் சட்டப்பூர்வ தகைமைநெறி மற்றும் மற்ற நீதிமன்றங்களுக்கும் பொதுவானது. தீர்ப்புரை அல்லது தீர்ப்பாணைக்கு முன்பு, பிரதிவாதிகள் உரிமை மாற்றம் செய்தால், ஒவ்வொரு வழக்கிலும் வாதி தோல்வியுறவே நேரிடும். பிறகு மீண்டும் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும். மறுபடியும் இதேபோன்று நடைபெற்றால் தோல்வியே காண நேரிடும்.

உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், சம்பந்தப்பட்ட சொத்து குறித்து நீதிமன்றத்தில் வழக்கு நடந்து கொண்டிருக்கிறது என்பதை அறிந்திருந்தாரா இல்லையா என்பதை எதிர்நோக்கி இக்கோட்பாடானது அமைந்திருக்கவில்லை என்பதாக மேற்படி வழக்கிலேயே கிரேன்வொர்த் நீதிப்பிரபு அவர்கள் கூறியுள்ளார்கள். அதாவது சொத்துரிமை மாற்றம் பெற்றவர், அச்சொத்து குறித்து வழக்கு நடந்து கொண்டிருக்கிறது என்பதை அறியாமல் (no notice) அச்சொத்தை வாங்கியிருந்தாலும், மேற்படி கோட்பாட்டின் செயல்பாட்டை தடுக்க முடியாது. அவருக்கு அச்சொத்தின்மீது எவ்வுரிமையும் சேராது. இனி மேற்படி வழக்கின் பொருண்மையினைக் காண்போம்.

Bellamy Vs. Sabine - பொருண்மைகள்:

F என்பவர் E என்பவரின் வாரிசாவார். மேற்படி E என்பவர் ஒரு சொத்தை S என்பவருக்கு விற்பனை செய்கிறார். அவ்விற்பனை செல்லாது என அறிவிக்கக்கோரி மேற்படி F என்பவர் மேற்படி E என்பவர் மீது நீதிமன்றத்தில் வழக்கொன்றை தொடர்ந்தார். இவ்வாறு வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்பொழுது, மேற்படி S என்பவர் அச்சொத்தை B என்பவருக்கு விற்றுவிடுகிறார். மேற்படி F தனது வழக்கில் Sயும் ஒரு பிரதிவாதியாக சேர்த்தார். ஆனால் B-யைச் சேர்க்கவில்லை. மேற்படி அவ்வழக்கு, F-க்குச் சாதகமாகவே முடிந்தது. E என்பவர் Sக்குச் செய்த விற்பனை, மேற்படி கோட்பாட்டின்படி இரத்து செய்யப்பட்டது. இங்கு கவனிக்கத்தக்க ஒரு அம்சம் என்னவென்றால், S-யிடமிருந்து மேற்படி சொத்தை வாங்கிய B-க்கோ, மேற்படி சொத்து சம்பந்தமாக F தொடர்ந்துள்ள வழக்கு குறித்த எதுவும் தெரியாது (not aware of the

1. (1857) 1 De. G & J. 566

suit). எனினும் மேற்படி கோட்பாட்டின்படி அவர் (B) மேற்படி வழக்கில் கூறப்பட்ட தீர்ப்புக்கு உட்பட்டும் கட்டுப்பட்டும் நடக்க வேண்டும் என்றும், அவருக்கு சொத்தில் எவ்வித உரிமையும் கிடையாது என்றும், Fதான் உரிமையாளர் என்றும் மேற்படி வழக்கில் நிலைநிறுத்தப்பட்டது.

இந்திய நிலை:

மேற்படி கோட்பாடு பற்றிய முதன்மையான இந்திய வழக்கு Faiyz Hussain Vs. Prag Narain[1] ஆகும். இவ்வழக்கில் பிரிவி கவுன்சில் மேற்படி பெல்லாமி Vs. சாபின் வழக்கில் Turner L.J., Lord Craworth ஆகிய நீதிப்பிரபுகள் கூறிய மேற்படி கூற்றுக்களை ஏற்று, தீர்ப்பளித்துள்ளது.

தானாக நிகழும் உரிமை மாற்றங்கள் (Involunatary Transfer):

வழக்கின் தரப்பினர்கள் நிகழ்த்தும் உரிமை மாற்றங்களை மட்டுமே பிரிவு 52 கட்டுப்படுத்துகிறது (Voluntary Transfer). வழக்குத் தரப்பினர்களால் அல்லாத பிற செயல்கள் மூலம் உரிமை மாற்றங்கள் நிகழ்ந்தால், அதை 'தானாக நிகழும் உரிமை மாற்றங்கள்' (Involuntary Transfer) என்கிறோம். இதை பிரிவு 52 கட்டுப்படுத்தாது. உதாரணமாக வழக்கு நடந்து கொண்டிருக்கையில் சட்டத்தின் செயலால் நிகழும் உரிமை மாற்றங்கள், தீர்ப்பாணை ஒன்றை நிறைவேற்றும் பொழுது, வழக்குச் சொத்தை ஏலத்தின் மூலம் விற்பனை செய்ய நீதிமன்றம் உத்திரவிடுவதன் மூலம் செய்யப்படும் உரிமை மாற்றங்களை, பிரிவு 52 எதுவும் செய்ய முடியாது என பிரிவு 2(d) கூறுகிறது. ஆனால் இதில் நீதிமன்றங்களிடையே பல கருத்து வேறுபாடுகள் உள்ளன.

-o0o-

1. 29 All. 339 P.C.

23. மோசடியான உரிமை மாற்றம்
[Fradulent Transfer]

25. What is a fradulent transfer? Mention the conditions for avoiding a fradulent transfer with case laws. (மோசடியான சொத்துரிமை மாற்றம் என்பது என்ன? ஒரு மோசடியான சொத்துரிமை மாற்றத்தைத் தவிர்ப்பதற்கான நிபந்தனைகளை தகுந்த வழக்குகள் மூலம் குறிப்பிடுக.)

(அல்லது)

What do you understand by fradulent transfer? How are the interests of creditors of the transferor and the interests of a transferee of such transaction protected? (மோசடியான உரிமை மாற்றம் என்றால் அறியப்படுவது என்ன? அத்தகைய நடவடிக்கைகளில் உரிமை மாற்றம் செய்தவருடைய கடன் தருநர்களின் நலன்களும் உரிமை மாற்றப் படுபவரின் நலன்களும் எவ்வாறு பாதுகாக்கப்படுகின்றன?)

(அல்லது)

"If the transferee participated in the transferor's intention to defeat and delay creditors, the transfer can be set aside even if it is supported by consideration" - Elucidate.

முன்னுரை:

ஒரு சொத்தை மறுபயன் (விலை) கொடுத்து நல்லெண்ணத்துடன் உரிமை மாற்றம் (வாங்கும்) பெறும் நபரின் நலன்களைப் பாதுகாக்க வேண்டும் என்பது பொதுவிதியாகும். இது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பல சட்டப் பிரிவுகளில் கூறப்பட்டிருப்பினும், பிரிவு 53-ல் அழுத்தம் திருத்தமாக மீண்டும் வலியுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

கடன் கொடுத்தவர்களை (Creditors - கடனாளர்கள்) மோசடி

செய்யும் எண்ணத்தில் ஓர் உரிமை மாற்றம் செய்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் கடன் கொடுத்தவர்களால் தவிர்க்கப்படலாம்; ஆனால் நல்லெண்ணத்துடன் மறுபயன் (விலை) கொடுத்து வாங்குபவருக்கு எதிராகக் கடன் கொடுத்தவர்கள் பரிகாரம் கோர முடியாது; அத்தகைய உரிமை மாற்றத்தினையும் தவிர்க்க முடியாது. இதைத்தான் பிரிவு 53 வலியுறுத்துகிறது. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் (transferee) கடன் கொடுத்தவர் (creditor) ஆகிய இருவரில் யார் பாதிக்கப்படலாம் என்பதில் நல்லெண்ணத்துடன் விலை கொடுத்து, அச்சொத்தின் உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நலன் பாதிக்கப்படக் கூடாது என்பதே.

பிரிவு 53 கூறுவதாவது:

பிரிவு 53, இரண்டு பகுதிகளாக உள்ளது.

முதல் பகுதியின்படி, உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் கடனாளர்களை (கடன் கொடுத்தவர்களை) முறியடிக்கும்படி, அல்லது காலந்தாழ்த்தும்படி செய்யும் எண்ணத்துடன் செய்யப்படும் ஒவ்வோர் அசையாச் சொத்து உரிமை மாற்றமும் அவ்வாறு மோசடி செய்யப்பட்ட, அல்லது காலம் தாழ்த்தப்பட்ட (defeated or delayed creditors) கடன் கொடுத்தவர்களால் தவிர்க்கப்படலாம் (voidable). அதாவது தனக்கு கடன் கொடுத்தவர்களை மோசடி செய்யும் எண்ணத்துடன் தனது சொத்துக்கள் எதையும் மற்றவருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்தால் அந்த உரிமை மாற்றத்தை, கடன் கொடுத்தவர்கள் தவிர்க்கலாம். சுருங்கக்கூறின், அவ்வுரிமை மாற்றத்தை செல்லாததாக்கும்படி செய்யலாம். ஆனால் அச்சொத்தை நல்லெண்ணத்துடன் விலை கொடுத்து (good faith and consideration) உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களை எவ்விதத்திலும் பாதிப்பதில்லை. அதாவது இச்சந்தர்ப்பத்தில் அவ்விற்பனையை கடனாளர்கள் செல்லாததாக்கக் கோர முடியாது.

இரண்டாவது பகுதியின்படி, பின்னுரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களை (Subsequent transferees) மோசடி செய்யும் நோக்கத்துடன் செய்யப்படும் மறுபயனில்லாத ஒவ்வோர் அசையாச் சொத்து உரிமை மாற்றமும் அத்தகைய பின்னுரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களின் விருப்பப்படி தவிர்க்கப்படலாம்.

வழக்குகள்:

Palamalai Mudaliar Vs. The South Indian Export Company[1]

இவ்வழக்கின் பொருண்மைகள் பிரிவு 53ன் முதல் பகுதியை ஒத்துள்ளன. அதன்படி, A என்பவர் மிகவும் இக்கட்டான சூழ்நிலையில் உள்ளார். அவர் தமது சொத்தினை, தமது கடனாளர்களிடமிருந்து மறைப்பதற்காக, அதனை விற்று ரொக்கமாக மாற்றிக்கொள்ள

1. 33 Mad. 334

முயற்சிக்கிறார். A-யின் இந்நோக்கத்தை அறிந்த B என்பவர் அச்சொத்தினை வாங்குவதன் மூலம் அவருக்குத் துணை போகிறார். இவ்வாறு A தனது சொத்தை B-க்கு விற்றதால், இது அவரது கடனாளர்களை மோசடி செய்ததாகும். இவ்விற்பனையை கடனாளர்கள் தவிர்த்துக் கொள்ளலாம்.

ஆனால் B, A-யின் நோக்கத்தையறியாமல் அச்சொத்தினை நல்லெண்ணத்துடன் விலை கொடுத்து வாங்கினால், A-ன் கடனாளர்கள், அவ்விற்பனையை தவிர்க்க இயலாது.

Patridge Vs. Cope[1]

இவ்வழக்கில், கடன் கொடுத்தவர்களை நேரடியாகக் காலந் தாழ்த்தும்படி, அல்லது முட்டுக்கட்டையிடும்படி, அல்லது மோசடி செய்யும்படி எந்த மனிதருக்கும் தம் சொந்தச் சொத்தினை (மதிப்புடைய மறுபயனுடனும் (good consideration) நல்லெண்ணத்துடனும் (good faith) செய்யப்பட்டாலன்றி மாற்றுவதற்கு எவ்வித அதிகாரமும் கிடையாது, என நீதிப்பிரபு கீப்பர் அவர்கள் கூறியுள்ளார்.

Twyne's Case[2]

இவ்வழக்கில் ஒரு கடனாளி, தமது சொத்து முழுவதையும் உரிமை மாற்றம் செய்துவிட்டார். ஆனால் அச்சொத்தின் சுவாதீனத்தை (possession) தம்மிடையே வைத்துக் கொண்டார். இதை எப்போது செய்தாரென்றால், ஒரு கடனாளரின் வழக்கு தமக்கு எதிராக நடந்து கொண்டிருக்கும்போது இரகசியமாக செய்தார். சரியான மறுபயன் கொடுத்து மேற்படி உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது; ஆனால் அதே சமயத்தில் ஒரு கடனாளரின் வழக்கு தமக்கு எதிராக நடந்து கொண்டிருக்கும்பொழுது செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே இவ்விற்பனையின் செல்லுத்தன்மை குறித்து மேற்படி வழக்கில் பிரச்சனை எழுந்தது. இதற்கு தீர்வளிக்கும் பொழுது சரியான மறுபயன் கொடுத்து சொத்துரிமை மாற்றம் பெறப்பட்டிருந்தாலும் அது இரகசியமாக நடந்துள்ளது; இரகசியம் என்பது நல்லெண்ணத்தின் (good faith) கீழ் வருவதில்லை. எனவே மேற்படி உரிமை மாற்றம் மோசடியானதாகும் (fradulent transfer); கடனாளர்களின் விருப்பப்படி அவ்விற்பனையை தவிர்த்துக் கொள்ளலாம் என்று நீதிப்பிரபு Coke அவர்கள் கூறினார்.

Ebrahim Vs. Ful bai[3]

இவ்வழக்கில் சரியான மறுபயன் (good consideration) கொடுக்கப் படவில்லை எனினும் கடனாளர்களை மோசடி செய்யும் தவறான எண்ணம் இல்லாதிருப்பின், சொத்தின் உரிமை மாற்றம் செல்லத்தக்க தாகும் என்று கூறப்பட்டது. வழக்குப் பொருண்மைகளின்படி, கணவன்

1. 1758 28 E.R. 647
2. 76 E.R. 809
3. 26 Bom. 573

மிகவும் ஊதாரித்தனமாக (extravagant) செலவு செய்பவன்; தீயொழுக்க முடையவன் (dissolute habitant). இதைக் களைய, அவன் மீதுள்ள சொத்துக்களை, அவன் மனைவி மீதும், குழந்தைகள் மீதும் குடும்ப ஏற்பாடு (settlement) என்றை செய்து வைக்கும்படி அக்கணவன் அறிவுறுத்தப்படுகிறான். அவன் அவ்வாறே செயல்பட்டு, தனது சொத்துக்களை உரிமை மாற்றம் செய்து விடுகிறான். ஆனால் பின் நாட்களில், அக்கணவன் வீண் செலவுகளினால், கடனாளி ஆகின்றான். மேற்படி உரிமை மாற்றத்தில் சரியான மறுபயன் கொடுக்கப்படவில்லை என்றாலும், கடனாளர்களை மோசடியாக ஏமாற்றம் செய்ய வேண்டும் என்ற தவறான எண்ணம் இல்லாததால், மேற்படி உரிமை மாற்றம் செல்லும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

Narasimhamurthi Vs. Maharajah of Pithapuram[1]

சொத்துரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தனது சொத்துரிமையை பாதுகாத்துக் கொள்ள, அவர் (1) அச்சொத்தை வாங்குவதில் நல்லெண்ணத்துடன் செயல்பட்டிருக்க வேண்டும். (2) அச்சொத்தின் முழு விலையையும் (மறுபயனையும்) கொடுத்திருக்க வேண்டும். முழு விலை கொடுக்கப்படாமல் பகுதியான விலை மட்டுமே கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் அந்த அளவிற்கு மட்டும் அவ்விற்பனையை செல்லும் எனக் கூறமுடியாது. அவ்விற்பனை முழுவதும் செல்லாது. கடனாளர்கள் அவ்விற்பனை முழுவதையும் ரத்து செய்ய (set aside in toto) நீதிமன்றத்தை அணுகலாம்.

Musahar Sahu Vs. Hakim Lal[2]

இவ்வழக்கில் A என்பவர் B-க்கு கடன் கொடுத்தவராவார். தம் கடனைத் திரும்பப் பெற 1900-ம் ஆண்டு டிசம்பரில் வழக்குத் தொடுத்தார். வழக்கு விசாரணையில் இருக்கும்போது தம்மை ஏமாற்ற B தமது சொத்துக்களை உரிமை மாற்றம் செய்ய முயற்சிக்கிறார் என்பதை அறிந்த A, B-யின் அச்சொத்துக்களை தீர்ப்புக்கு முன் ஜப்தி செய்ய நீதிமன்றத்தில் மனு செய்தார். ஆனால், பிப்ரவரியில் B, தமக்கு அவ்வாறான ஏமாற்றும் எண்ணம் இல்லை என்று கூறவே, A-வின் மேற்படி மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. ஆனால், செப்டம்பரில் B, தம் சொத்தை தனக்கு கடன் கொடுத்த மற்றொருவருக்கு விற்று விட்டார். A-க்கு சேர வேண்டிய கடனை ஏமாற்றும் நோக்குடன் மேற்படி விற்பனை செய்யப்பட்டாலும், மறுபயனுடன் உண்மையான மற்றொரு கடனைத் தீர்க்கவே அச்சொத்து விற்கப்பட்டுள்ளது; தமக்காக எந்தப் பயனையும் B எடுத்துக் கொள்ள வில்லை. கடன் கொடுத்தவர்களில் ஒருவரைவிட இன்னொருவருக்கு முன்னுரிமை கொடுப்பது தவறு அன்று; எனவே, 53-வது பிரிவின்படி தவிர்க்கத்தக்கதன்று என மேற்படி வழக்கில் பிரிவி கவுன்சில் கூறியது.

---

1. 1941 Mad. 690
2. 43 Cal. 521 (P.C.)

மோசடியான உரிமை மாற்றத்தை ரத்து செய்ய நிபந்தனைகள்:

ஒரு மோசடியான உரிமை மாற்றத்தை, கடன் கொடுத்தவர்கள் (creditors) பின்வரும் இரண்டு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இரத்து செய்யலாம். (1) உரிமை மாற்றம் செய்பவரின் கடன்களை, பின்னர் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் (subsequent transferee) அறிந்திருந்தால்; (2) உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் அச்சொத்தை மறுபயன் ஏதுமில்லாமல் கொடையாகப் பெற்றிருந்தால்.

கடன் கொடுத்தவர்களுக்கு கிடைக்கும் தீர்வழிகள் (Remedies):

1. அவ்விற்பனையை செல்லாது என அறிவிக்கக் கோரி கடனாளர்கள் நீதிமன்றத்தை அணுகலாம்.
2. பல கடனாளர்களின் சார்பாக ஒரு கடனாளரே வழக்குத் தொடரலாம்.
3. பின்னர் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், உரிமை மாற்றம் செய்பவரின் கடன் சுமையை அறிந்து கொண்டும், விலை ஏதும் கொடுக்காமலும் சொத்தை அவரிடமிருந்து மாற்றிக் கொண்டிருப்பின், அதனை கடனாளர்கள் திரும்பப் பெற வழக்கிடலாம்.

முடிவுரை:

மேற்கண்டவாறான மோசடி விற்பனையை கடனாளர்கள் (creditors) தவிர்த்து, தங்களது கடன் தொகைக்கு பாதுகாப்பினைப் பெறலாம். அதுபோல் கடனாளர்களை மோசடி செய்ய வேண்டும் என்பதற்காக சொத்தை விற்க முயற்சிக்கும் நபரின் மேற்படி எண்ணத்தை அறியாமல், நல்லெண்ணத்துடன் தக்க விலை கொடுத்து ஒருவர் சொத்தை உரிமை மாற்றம் பெற்றிருந்தால் அவரிடமிருந்து சொத்தை கடனாளர்கள் திரும்பப் பெறவியலாது; அவ்விற்பனையை இரத்து செய்யவியலாது. அவர்கள் உரிமை மாற்றம் செய்த கடனாளியைத்தான் அணுக வேண்டும். இவ்வாறு கடனீந்தவர்களையும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களையும் மேற்படி பிரிவு 53 பாதுகாக்கிறது.

-o0o-

24. பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு
[Doctrine of Part Performance]

26. Examine to what extent the doctrine of part performance has been incorporated in the Transfer of Property Act. (பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் எந்த அளவிற்கு சேர்க்கப்பட்டுள்ளது என்பதை ஆராய்க.)

(அல்லது)

State and explain the doctrine of part performance as embodied in the Transfer of Property Act. (சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள பகுதி நிறைவேற்றக் கோட்பாட்டை எடுத்துரைத்து விவரிக்கவும்.)

(அல்லது)

"The right conferred by Section 53-A of Transfer of Property Act is a right available only to the defendant to protect his possession" - Discuss. ('சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 53-ஏ பிரிவினால் வழங்கப் பட்டிருக்கும் உரிமையானது பிரதிவாதிக்கு தனது சுவாதீனத்தை பாதுகாத்துக் கொள்ள மட்டுமே கிடைக்கும் உரிமையாகும்' - விவாதிக்க.)

(அல்லது)

Explain the doctrine of part performance. (பகுதி நிறைவேற்றக் கோட்பாட்டை விளக்குக.)

முன்னுரை:

'பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டின்' பிறப்பிடம் இங்கிலாந்து நாடாகும். அது அந்நாட்டின் தகைமை நெறி நீதிமன்றங்களால் வளர்க்கப்பட்டது. பின்னர் இந்தியாவில் சற்று திருத்தப்பட்ட

வடிவத்துடன், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் பிரிவு 53-Aவாக ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது. இப்பிரிவு 1929ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தினால் ஏற்படுத்தப்பட்டதாகும்.

பகுதி நிறைவேற்றல் - விளக்கம்:

ஒரு நபர், சில நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில், தன்னுடைய சொத்தை மற்றொரு நபருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்ய ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டு அதனடிப்படையில் அச்சொத்தின் சுவாதீனத்தை (possession), சொத்தை வாங்குபவருக்கு அளித்து விடுகிறார். சொத்தின் சுவாதீனத்தை பெற்றுக் கொண்ட அந்நபரும், அவ்வொப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் சில செயல்களை அச்சொத்து குறித்து செய்து விடுகிறார். இந்நிலையில் உரிமை மாற்றம் செய்பவர், சொத்தை விற்க மாட்டேன் என்றோ அல்லது வேறு நிபந்தனைகளையோ விதிக்க இயலாது. சுருங்கக் கூறின், சொத்தை விற்க ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டவர் (உரிமை மாற்றம் செய்ய விழைபவர்), அவ்வொப்பந்தத்தை மீற முடியாது. ஏனெனில் அவ்வொப்பந்தமானது சொத்தை வாங்க ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டவரால், பகுதியளவு நிறைவேற்றப்பட்டு விட்டது. வேறு விதத்தில் கூறுவதானால், ஒருவர் ஒப்பந்தத்தின்படி, மற்றவரும் அவரது பகுதியை முடிப்பார் என்ற நம்பிக்கையின் பேரில், தமது பகுதியை முடிக்கும்போது பின்னவர் அதனைச் செய்ய மறுத்தால், அவ்வாறு மறுப்பது முன்னவருக்கு இழைக்கப்படும் மோசடியாகும்; ஒப்பந்த மீறுகை ஆகும்.

எடுத்துக்காட்டு:

B என்பவர் ஒப்பந்தத்தின் நிபந்தனைகளை நிறைவேற்ற ஒப்புக் கொண்டால், A என்பவர் தமது நிலத்தை Bக்கு உரிமை மாற்றம் செய்து கொடுக்க எழுத்துமூலமாக ஒப்புக்கொள்கிறார். இங்கு A அந்நிலத்தை Bக்கு உரிமை மாற்றம் செய்து கொடுக்க வேண்டியுள்ளது. இந்நிலையில் B ஒப்பந்தப்படி அந்நிலத்தின் சுவாதீனத்தை அடைந்து, மேற்படி ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் சில செயல்களைச் (performed some act) செய்து விடுகிறார். இவ்வாறு B ஒப்பந்தத்தின்படி பகுதியளவு செயல்பட்டிருக்கும் பொழுது, A நிலத்தை உரிமை மாற்றம் செய்து கொடுக்க மறுக்க இயலாது. இதை பிரிவு 53-A தடுக்கிறது.

பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள்:

எத்தகைய செயல்கள், ஒரு பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள் ஆகும் என்பதைக் குறித்து இங்கிலாந்திலும் இந்தியாவிலும் பின்வரும் விதிகள் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கின்றன

1. **ஒப்பந்தத்திற்கான முன்னேற்பாடாகச் செய்யும் செயல்கள் பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள் ஆகா:** பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல், ஓர் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும் செயலாக

இருக்க வேண்டும். எனவே, ஓர் ஒப்பந்தத்திற்கு முன்பாக செய்யப்படும் செயல்கள், பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்கள் ஆகா. ஒப்பந்தத்திற்கு முன், நிலத்தைப் (வாங்குவதற்கு) பார்க்கச் செல்வது, நிலத்தினை அளப்பது, ஓர் அளவாயரைக் கொண்டு நிலத்தினை அல்லது மரங்களை மதிப்பிடச் சொல்வது போன்றன பகுதி நிறைவேற்றலுக்கான செயல்களாகக் கருதப்படமாட்டா.

2. **செயல்கள் அய்யத்திற்கு இடமின்றி ஒப்பந்தம் ஒன்றினைக் குறித்ததாக இருக்க வேண்டும்:** குறிப்பிடப்படும் ஒரு செயலானது, தெளிவாக, அய்யத்திற்கு இடமின்றி ஒப்பந்தம் ஒன்றினைக் குறித்ததாக இருக்க வேண்டியது இன்றியமையாததாகும். ஒரு முக்கிய வழக்கை பின்வருமாறு காண்போம்.

Maddison Vs. Alderson[1]

இவ்வழக்கில் A என்பவர், B-யிடம் தொடர்ந்து பணியாற்றுவதற்கு [B, அவருக்கு (A-க்கு) உயிலின் மூலம் ஒரு குறிப்பிட்ட நிலத்தில் ஆயுட்கால உரிமை அளிப்பதாக வாய்மொழி ஒப்பந்தம் மூலம் ஒப்புக்கொண்ட காரணத்தினால்] ஒப்புக்கொண்டார். உயில் மூலம் கொடுக்கப்பட்ட ஆயுட்கால உரிமையானது, சான்றுக் கையொப்பக் (attestation) குறை காரணமாகத் தோல்வியுற்றது. B-யின் வாரிசுகள் அவ்வுயிலை எதிர்த்தும் நிலத்தினைத் திரும்பப் பெறவும் வழக்குத் தொடுத்தனர். B-யிடம் A தொடர்ந்து பணியாற்றிய செயல் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும் பகுதி நிறைவேற்றச் செயல் என்று கருதப்பட முடியாது என்பதாக மேற்படி வழக்கில் தீர்ப்புக் கூறப்பட்டது. மேலும் அச்செயல் ஒப்பந்தத்தை குறித்து அல்லாமல் வேறு ஒரு கொடையைக் குறித்து ஏற்பட்டதாகும்; இதற்கும் பகுதி நிறைவேற்றலுக்கும் சம்பந்தம் இல்லை என்பதாகவும் கூறப்பட்டது. எனவே, B-யின் வாரிசுகள் நிலத்தை திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம் என மேற்படி வழக்கில் முடிவானது.

3. யார் தகைமை நெறியைப் பயன்படுத்திக் கொள்ள விரும்புகிறாரோ, அவர் செயலினை ஆற்றுவதாக இருக்க வேண்டும்.

இந்திய சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு:

இங்கிலாந்திலிருந்து இறக்குமதி செய்யப்பட்டு இந்தியச் சட்டத்தில் நுழைக்கப்பட்டதே மேற்படி கோட்பாடு என்பதையும் பிரிவு 53-A இதை விளக்குகிறது என்பதையும் முன்னுரையிலேயே கண்டோம். இக் கோட்பாடானது இங்கிலாந்தைக் காட்டிலும், இந்தியாவில் இரு வகைகளில் குறுகியதாக உள்ளது. அவை: (1) சம்பந்தப்பட்ட ஒப்பந்தமானது எழுத்தில் வழங்கப் பெற்றிருக்க வேண்டும்; (2) இதை தற்காப்புக்காகவே பயன்படுத்த வேண்டும்.

1. 1883 8 A.C. 467

மற்றொரு எளிய எடுத்துக்காட்டு:

A என்பவர், B என்பவருக்குத் தமது அசையாச் சொத்துக்களை விற்க ஒப்பந்தம் பேசிக்கொண்டு முறையான விற்பனை ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதற்கு முன், அவரிடம் சுவாதீனத்தை அளிக்கிறார் என்று வைத்துக்கொள்வோம். இதில் ஒப்பந்தத்தின் பகுதி நிறைவேற்றப் படுகிறது. பிறகு, A, முறையான விற்பனையாவணம் எழுதிக்கொடுக்க மறுத்து, Bஐ அத்துமீறி நுழைந்தவர்போலக் கருதி அவரை வெளியேற்ற வழக்குத் தொடுப்பாரேயானால், தமக்குச் சாதகமாய் ஒப்பந்தத்தில் பகுதி நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளது என்றும் A, தம்முடைய சொந்த வார்த்தைகளையே மீற முடியாது என்றும் கூறி, B அவரைத் தடுக்க முடியும்.

பிரிவு 53-A ன் தேவைகள் (Essentials):

பிரிவு 53-Aயைச் செயல்படுத்த வேண்டுமெனில் கீழ்க்கண்ட தேவைகள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்:

1. **ஓர் அசையாச் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான ஒப்பந்தம் ஒன்று இருத்தல் வேண்டும்:** விற்பனை, விற்பனை உடன்படிக்கை, அடைமானம், குத்தகை மற்றும் பரிமாற்றம் ஆகிய ஒப்பந்தங்கள் மேற்படி பிரிவு 53-Aன் எல்லைக்குள் வருகின்றன.

2. **ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டிருக்க வேண்டும்:** சம்பந்தப்பட்ட ஒப்பந்தமானது நிச்சயமாக எழுத்தில் வழங்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். அதில் உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ அல்லது அவர் சார்பாக வேறு ஒருவரோ கையெழுத்திட்டிருக்க வேண்டும். இப்பிரிவின்படி, வாய்மொழி ஒப்பந்தத்தின் பகுதி நிறைவேற்றலுக்கு மேற்படி கோட்பாடு பொருந்தாது. எனவே இது, ஆங்கில சட்டத்திலிருந்து சற்று மாறுபட்டுள்ளது. அங்கு வாய்மொழி ஒப்பந்தங்களின் பகுதி நிறைவேற்றல் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது.

3. சொத்துரிமை மாற்றத்தை நிர்ணயிக்கக்கூடிய பேரங்கள் தெளிவாகவும், உறுதியாகவும் இருக்க வேண்டும்.

4. ஒப்பந்தமானது சட்டப்பூர்வமானதாகவும் மறுபயன் கொண்டதாகவும் இருத்தல் வேண்டும்.

5. **ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதி நிறைவேற்றப் பட்டிருக்க வேண்டும்:** இப்பிரிவின்படி உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து சொத்தின் சுவாதீனத்தை (possession of the property) பெறுதல் இன்றியமையாததாகும். இவ்வாறு போனால் மேற்படி பிரிவைப் பயன்படுத்த முடியாது. இப்பிரிவானது, பகுதி நிறைவேற்றச் செயல் எது என்பதையும் குறிப்பாக உரைத்துள்ளது. இதன்படி ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து சொத்தின் சுவாதீனத்தை முழுதுமாகவோ, ஒரு பகுதியையோ உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பெற்றிருக்க வேண்டும். உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், ஏற்கெனவே சுவாதீனத்தில் இருந்தால், அவர் தொடர்ந்து

சுவாதீனத்தில் இருக்க வேண்டும். மேலும் சொத்தின் இயல்பை மாற்றும் வண்ணம் ஏதோ ஒரு மாறுதலையோ, புதிதாக ஏதோ ஒன்றைச் சேர்ப்பது போன்றதையோ அல்லது அதிக வாடகை கொடுப்பதைப் போன்றதையோ ஏதாவது ஒரு செயலை ஒப்பந்தத்தினைத் தொடர்ந்து செய்தல் வேண்டும். இவ்வாறு சுவாதீனத்தை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் பெற்றால்தான், உரிமை மாற்றம் செய்பவர், அல்லது அவரின் கீழ் உரிமையைக் கோருபவர் அவரை வெளியேற்ற முயலும்பொழுது, இப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளபடி தடுக்க முடியும்.

6. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றியிருக்க வேண்டும்; அல்லது தம்முடைய பகுதியை நிறைவேற்ற விருப்பம் கொண்டிருக்க வேண்டும்: உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் ஒப்பந்தத்தில் தம்முடைய பகுதியை நிறைவேற்றுவதற்கு விருப்பம் கொண்டிருக்க வேண்டும். ஏனெனில், ஒப்பந்தத்தில் தம்முடைய பகுதியை நிறைவேற்ற விருப்பம் இல்லாதவரின்பேரில் எத்தகைய சலுகையும் இருக்க முடியாது. எனவே, ஒரு சொத்தினை வாங்க விரும்புபவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெற்றிருந்து ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற விருப்பமற்றவராக இருப்பின், அவரால் சொத்தின் சுவாதீனத்தை இழப்பதைத் தவிர்க்க முடியாது.

பிரிவு 53-Aல் கூறப்பட்டுள்ள உரிமையின் தன்மை (அல்லது) பிரதிவாதியின் சுவாதீனத்திற்கு பாதுகாப்பு:

பிரிவு 53-Aல் அளிக்கப்படும் உரிமையானது பிரதிவாதி தமது சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக்கொள்ள அளிக்கப்படும் உரிமையாகும். 'இப்பிரிவானது உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கு எதிராகச் சட்டப்பூர்வமான தடையாக இருக்கும் வண்ணம் அமைக்கப்பட்டுள்ளது; இஃது உரிமை மாற்றம் பெற்றவருக்கு எவ்விதச் செயல்படக்கூடிய உரிமையையும் அளிக்கவில்லை என **பிரபோத்குமார் Vs. தந்த் மாரா டீ கம்பெனி,**[1] வழக்கில் கூறப்பட்டது. உரிமை மாற்றம் செய்பவரோ அவரிடமிருந்து உரிமை கோருபவரோ வெளியேறுவதற்காகத் தொடரும் வழக்கில் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பிரதிவாதியாய் இருப்பின், அவருக்கு இப்பிரிவின் பாதுகாப்புக் கிடைக்கும் என **கிருஷ்ணமூர்த்தி கவுண்டர் Vs. பரமசிவக் கவுண்டர்**[2] வழக்கில் கூறப்பட்டது. உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் நோக்கமானது, உரிமை மாற்றம் செய்தவர் அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை கோருபவரிடமிருந்து தம் சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக் கொள்ளுதலாக இருப்பின், அவரது நிலைமை (தாவாவில்) எவ்வாறு இருப்பினும், அவருக்கு இப்பிரிவின் பயன் கிட்டாமல் போகாது என **ஈவாஸ் அலி Vs. பிர்தாஸ் ஜெகான்**[3] என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டது.

1. A.I.R. 1940 P.C. 1
2. A.I.R. 1981 சென்னை 310
3. A.I.R. 1914 Outh., 112

மேற்சுண்ட தீர்ப்புகளைப் பார்க்கும்பொழுது பிரிவு 53-Aல் கூறப்பட்டுள்ள தகைமை நெறிக் கோட்பாட்டினை உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், தம்மைப் பாதுகாத்துக் கொள்ளவே பயன்படுத்த வேண்டும். அதாவது கேடயமாக பயன்படுத்திக் கொள்ளலாமே தவிர, சுத்தியாக்கி குத்த முடியாது. ஒப்பந்தப்படி, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் தனது சுவாதீனத்தை பிரிவு 53-Aன் கீழ் உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் அடாவடிச் செயலிலிருந்து பாதுகாத்து கொள்ளலாம்.

ஆங்கிலச் சட்டம், இந்தியச் சட்டம் - வேறுபாடுகள்:

1. ஆங்கிலக் கோட்பாட்டினில் கூறப்படும் ஒப்பந்தம் வாய் மொழியாக இருக்கலாம். ஆனால் இந்தியச் சட்டத்தின் 53-A பிரிவின்படி, ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டு உரிமை மாற்றம் செய்தவரால் கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

2. ஆங்கிலச் சட்டப்படி, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருக்க வேண்டுமென்பது அவசியமில்லை. ஆனால் இந்தியச் சட்டப்படி, உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருக்க வேண்டியது அவசியமாகும்.

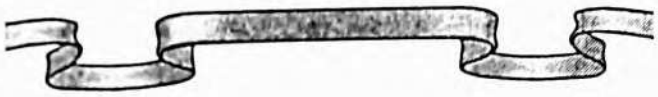
3. பிரிவு 53-Aன்படி, உரிமை மாற்றம் செய்தவர், ஒப்பந்தத்தில் கூறப்பட்டுள்ள உரிமை தவிர, வேறு உரிமையைக் கோருவதிலிருந்து தடுக்கப்படுவார். உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டின் அடிப்படையில் எத்தகைய உரிமையையும் கோர முடியாது. ஆங்கிலச் சட்டப்படி, இருவரும் வாதியாக இருந்து ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும்படி கோர முடியும். ஒருவர், இன்னொருவருக்கு எதிராக ஒப்பந்தத்தை மீறும்போது அதைத் தடுக்க வழக்கு தொடுக்க முடியும்.

4. ஆங்கிலச் சட்டத்தில் ஒப்பந்தத்தின் பகுதி நிறைவேற்றம் தகைமை நெறியில் ஓர் உரிமையை வழங்குகிறது. ஆனால் பிரிவு 53-Aன் கீழான பகுதி நிறைவேற்றமானது, சுவாதீனத்தைப் பாதுகாத்துக் கொள்ளக்கூடிய சட்டப்பூர்வமான உரிமையைத் தடுக்கிறது. எனவே இப்பிரிவில் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட தகைமை நெறியானது, மந்தத் தகைமை நெறியாகும் (passive equity). ஆனால் ஆங்கிலத் தகைமை நெறியோ செயல்படக்கூடிய தகைமை நெறியாகும் (Active equity). இதைக் கொண்டு, ஒத்துக்கொண்டதை ஒத்துக்கொண்டபடியே நிறைவேற்றக் கோரும் வழக்கையோ, வெளியேற்றலைத் தடுக்கக்கோரி உறுத்துக் கட்டளை (Injunction) கோரும் வழக்கையோ தாக்கல் செய்ய முடியும்.

-oOo-

இதுவரை....

இதுவரை சொத்துரிமை மாற்றத்தின் பொதுவான கோட்பாடுகளை [General Principles] 1 முதல் 53-A வரையிலான சட்டப் பிரிவுகளின் வழியே கண்டோம். இந்த பொதுவான கோட்பாடுகள் சற்று கடினமான பகுதியாக இருந்தாலும், இதுவே சொத்துரிமை மாற்றத்தின் அடிப்படையாகும். இதனை மூலமாகக் கொண்டே விற்பனை, அடைமானம், குத்தகை போன்ற குறித்தவகை சொத்துரிமை மாற்றங்களின் சட்ட வகைமுறைகள் அமைக்கப்பட்டுள்ளன. இனி அத்தகு குறித்தவகை சொத்துரிமை மாற்றங்களை [Specific Transfers] ஒன்றன்பின் ஒன்றாக அடுத்து வருமாறு காண்போம்.



பிரிவு - 2

குறித்துவகை
சொத்துரிமை மாற்றங்கள்
[Specific Transfers]

1. விற்பனை
[Sale]

1. விற்பனை - வரையறை

1. Define Sale. State how a sale of immovable property is made? (விற்பனையை வரையறு. எவ்வாறு அசையாச் சொத்தொன்றின் விற்பனை நடைபெறுகிறது என்பதை குறிப்பிடுக.)

(அல்லது)

When is a registered instrument necessary for sale? (ஓர் விற்பனைக்கு பதிவாவணம் எப்போது தேவை?)

முன்னுரை:

ஒரு சொத்தை விற்பனை, கொடை, பரிவர்த்தனை போன்ற பல வழிகளில் ஒருவர் மற்றொருவருக்கு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யலாம். அவற்றில் பெரும்பாலான சொத்துரிமை மாற்றங்கள் 'விற்பனையின்' வாயிலாக நிகழ்கின்றன எனில் அது மிகையன்று. அத்தகு 'விற்பனைக்கான' விளக்கத்தை சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 54-வது பிரிவு வரையறுக்கிறது.

விற்பனை - பிரிவு 54 கூறும் வரையறை:

ஒரு சொத்தின் விலையையோ (price) அல்லது அதற்கான உறுதியுரையையோ (promise) பெற்று அதற்கு மாற்றாக அச்சொத்தின் உரிமையை மாற்றியளிப்பது 'விற்பனை' ஆகும், என பிரிவு 54 கூறுகிறது.

ஒரு விற்பனையில் விற்பவருக்கு விற்கப்பட்ட சொத்தில் பாத்தியப்

பட்ட எல்லாவிதமான உரிமைகளும் முழுமையாக வாங்குபவருக்கு சென்று விடுகிறது எவ்வித உரிமையும் அவரிடம் தங்கியிருப்பதில்லை அதுபோல் விற்பனைக்குப் பின்னர் விற்பவருக்கு எவ்விதமான உரிமையும் அச்சொத்தில் கிடையாது

விற்பனை ஒன்றிற்காக இன்றியமையாத தேவைகள் [Essential elements]:

1. ஒவ்வொரு விற்பனையிலும் விற்பவர், வாங்குபவர் என்ற இரு தரப்பினர் இருக்க வேண்டும்.
2. விற்பவர் சொத்தினை மாற்றுவதற்கு உரிமை பெற்றிருக்க வேண்டும்
3. வாங்குபவர், உரிமை மாற்றம் பெறத் தகுதியற்றவராக இருக்கக் கூடாது உதாரணமாக, இளவரர்க, புத்தி சுவாதீனமற்றவராக இருத்தல் கூடாது
4. ஒரு விற்பனைக்கான பொருள் மாற்றப்படக்கூடிய அசையாப் பொருளாக இருத்தல் வேண்டும்.
5. ஒரு விலையோ, உறுதியுரையோ பண வடிவில் இருக்க வேண்டும்.
6. விற்பனை, குறிப்பிட்ட முறையிலான அமைப்பிற்கேற்ப இருத்தல் வேண்டும்.
7. விற்பனைக்குப் பின், விற்பவரின் எல்லா உரிமைகளும், வாங்குபவருக்கு முழுமையாகப் போய்ச் சேருவதாக இருத்தல் வேண்டும்.

விற்பனை எவ்வாறு நடக்கிறது? (Sale how made?)

54வது பிரிவின் இரண்டாவது மற்றும் மூன்றாவது பத்திகளின்படி எல்லாத் தொட்டுணர முடியா அசையாச் சொத்துகளையும் (Intangible immovable property)[1] பதிவு ஆவணத்தின் வழியாக ஏற்படுத்த வேண்டும்

---

1. அசையாச் சொத்து, (a) தொட்டு உணரும் அசையாச் சொத்து (Tangible immovable property) (b) தொட்டுணர முடியா அசையாச் சொத்து (Intangible immovable property) என இருவகைப்படும் நிலம் நிலத்தோடு நிலையாகச் சேர்ந்து நிற்கும் பொருள்கள் அவற்றுடன் நிலையாகப் பொருந்தப் பெற்ற பொருள்கள் ஆகியவை தொடு உணர்ச்சியால் உணரக் கூடியவை. எனவே தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்து ஆகும் ஆனால் நிலந்தரும் பயன்கள் தொட்டுணரக் கூடியனவாக அல்லது தொட்டுணர முடியாதனவாக இருக்கலாம். நிலத்திலுள்ள ஒரு பிரிக்கப்படாத பங்கு ஒரு தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்தாகும் ஏனெனில் அது உரிமையாளரின் கூட்டு மற்றும் நேரடி உடைமையிலிருக்கின்றது ஆனால், ஒரு வசதியுரிமை அல்லது மீன் பிடிக்கும் உரிமை போன்றவை தொட்டுணர முடியா அசையாச் சொத்தாகும். ஏனெனில், இவ்வுரிமைகள் வேறொருவரின் சொத்தின் மேல் செலுத்தப்படுகின்றன தொட்டுணரமுடியா அசையாச் சொத்திற்கு சில உதாரணங்கள் வருமாறு: (i) ஏற்கனவே பாக்கியில் நிற்கும் கடன்; (ii) ஈட்டடைமானத் தீர்ப்பாணை; (iii) வழிபாட்டிற்கான வரிசைமுறை; (iv) நூல்களுக்கான பதிப்புரிமை.

அதுபோல் பின்னடைவினையும் (Reversion)[1] பதிவு ஆவணத்தின் வழியாக ஏற்படுத்த வேண்டும். தொட்டுணரும் சொத்தினைப் (Tangible) பொறுத்து இரண்டு வழிகள் உண்டு. அவை,

(i) தொட்டுணரும் சொத்தின் மதிப்பு ரூ.100/- மற்றும் அதற்கு மேல் இருந்தால், பதிவு ஆவணத்தின் மூலமாக மட்டுமே விற்பனையை நிறைவேற்ற வேண்டும்.

(ii) அதன் மதிப்பு ரூ.100/-க்குக் குறைவாக இருந்தால், உரிமை மாற்றத்தினை பதிவு ஆவணத்தின் மூலமாகவோ அல்லது சுவாதீன ஒப்படைப்பு (delivery of property) மூலமாகவோ செயல்படுத்தலாம்.

வேறு விதத்தில் கூறுவதானால், விற்பனை ஒன்றினை பின்வரும் இரண்டு வழிகளில் ஏற்படுத்தலாம்.

1. பதிவு ஆவணத்தின் வழியே ஏற்படுத்துதல் (By Registered Instrument):

எல்லா வகை தொட்டுணர முடியாச் சொத்துகளும் (அவற்றின் மதிப்பு எவ்வளவாக இருந்தாலும்) பின்னடைவும் மற்றும் ரூ.100/-க்கு மேல் மதிப்புடைய தொட்டுணரும் சொத்துகளும் கட்டாயம் பதிவு செய்யப் படல் வேண்டும். இத்தகைய சொத்துகள் பதிவு செய்யப்படா ஆவணங்கள் வழி விற்கப்பட்டால், வாங்குபவர் அதில் எவ்வகை உரிமையும் கோர முடியாது.

2. சுவாதீன ஒப்படைப்பின் மூலம் ஏற்படுத்துதல் (By delivery of property):

குறைந்த மதிப்புள்ள அசையாச் சொத்தின் விற்பனைகளுக்குப் பதிவு செய்யப்படுவதினின்று விலக்களிக்கப்பட்டுள்ளது. 54-வது பிரிவின் மூன்றாவது பத்தி ரூ.100/-க்குக் குறைவாக உள்ள தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்துகளை ஒரு பதிவு ஆவணத்தின் வழியாகவோ அல்லது சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலமாகவோ மாற்றலாம் என்று கூறுகிறது. அதுபோல் அதற்கடுத்த நான்காவது பத்தி, தொட்டுணரும் அசையாச் சொத்தின் ஒப்படைப்பானது, விற்பவர், வாங்குபவரிடமோ அல்லது அவர் குறிப்பிடும் நபரிடமோ சுவாதீனம் கொடுக்கும்போது ஏற்படுகிறது, என்று கூறுகிறது.

---

1. பின்னடைவு என்பது நிலத்தினைப் பொறுத்து ஒருவர் அறித்திருந்த உரிமை (அதாவது ஆயுள் உரிமை அல்லது குறிப்பிட்ட காலத்திற்குத் துய்க்கும் உரிமை போன்றவை) நீங்கிய பிறகு, அந்த உரிமையை அளித்தவருக்கே திரும்பிச் செல்லும் மீதி உரிமையாகும். இது தொட்டுணர முடியாச் சொத்தாக கருதப்படுகிறது.

2. விற்பனை ஒப்பந்தம், விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் - வேறுபாடுகள்

2. What is a sale? Distinguish a contract of sale from a contract for sale? How far is the doctrone of 'Caveat Emptor' applied to the sale of immovable property? (விற்பனை என்றால் என்ன? விற்பனை ஒப்பந்தத்தை விற்பனைக்கான உடன்படிக்கையினின்று வேறுபடுத்திக் காட்டுக. 'வாங்குபவரே விழித்திரு' என்ற கோட்பாடு அசையாச் சொத்தினை விற்பதில் எவ்வாறு பிரயோஜனப்படுத்தப்படுகிறது?)

விற்பனை - விளக்கம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 54வது பிரிவின்படி, ஒரு சொத்தின் விலையையோ அல்லது அதற்கான உறுதியுரையையோ பெற்று அதற்கு மாற்றாக அச்சொத்தின் உரிமையை மாற்றியளிப்பது 'விற்பனை' ஆகும்.

விற்பனை ஒப்பந்தம் (Contract of sale), விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் (Contract for sale) - விளக்கம்:

ஒரு விற்பனையைக் காட்டும் ஒப்பந்தத்தை 'விற்பனை ஒப்பந்தம்' (Contract of sale) என அழைக்கின்றோம். தரப்பினர்கள் ஒத்துக் கொண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இனி எதிர்காலத்தில் ஒரு சொத்தின் விற்பனை நடைபெறும் எனும் ஒப்பந்தம் 'விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம்' (Contract for sale) எனப்படும்.

எடுத்துக்காட்டாக, "ரூபாய் 2 இலட்சம் பெற்றுக் கொண்டு இந்த நிலத்தை இன்னாருக்கு விற்றுவிடுகிறேன்" என்று கூறுவது 'விற்பனை' அல்லது 'விற்பனை ஒப்பந்தம்' (Contract of sale) எனப்படும்.

"இன்னார் ரூபாய் 2 இலட்சம் இன்னும் ஆறு மாத காலத்திற்குள் என்னிடம் செலுத்திவிட்டால், நான் இந்த நிலத்தை அவருக்கு விற்பேன்' என்று கூறுவது 'விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம்' (Contract for sale) ஆகிறது.

வேறுபாடுகள்:

விற்பனை ஒப்பந்தம் (Contract of sale)	விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் (Contract for sale)
1. இது ஒரு நிறைவேற்றப்பட்ட ஒப்பந்தமாகும் (Executed Contract).	இது ஒரு நிறைவேற்ற வேண்டிய ஒப்பந்தமாகும் (Executory contract).

விற்பனை ஒப்பந்தம் (Contract of sale)	விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் (Contract for sale)
2. இங்கு உடனடியாக சொத்துரிமை மாற்றப்படுகின்றது (Ownership is transferred immediately).	சொத்துரிமை மாற்றம் எதிர் காலத்தில் அல்லது நிபந்தனைகள் நிறைவேறியவுடன் ஏற்படுகின்றது.
3. இங்கு உடனடியாக உரிமை மாறிவிடுவதால் சம்பந்தப்பட்ட சொத்தின் மீது வாங்குபவருக்கு உண்டாகும் உரிமை உலகோர் அனைவருக்கும் எதிரான உரிமை யாகும் (Right in rem).	இங்கு சொத்துடன் இணைந்து நிபந்தனைகள் விதிக்கப்படுகின்றன. அவை நிறைவேற்றப்படும் வரை அச்சொத்தின் மீதான உரிமை, அவ்விற்பனைக்கு சம்பந்தப்பட்ட நபர்களைப் பொறுத்த வரை, ஆள் சார்ந்த உரிமையாகவே (Right in personam) கருதப்படும்.
4. ஒரு விற்பனை முடிவுற, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள சட்ட சம்பிரதாயங்கள் அனைத்தும் கடைப்பிடிக்கப்பட வேண்டும். அதுபோல் பதிவு சட்டத்தின் விதிகளும் கடைப்பிடிக்கப் பட்டு சொத்தின் மதிப்புக்குத் தகுந்த முத்திரைக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டிருக்க வேண்டும்.	இங்கு அப்படிப்பட்ட நிபந்தனைகள் தேவையில்லை. இவ்வொப்பந்தத்தை பதிவு செய்ய வேண்டியதும் அவசியமில்லை.

'வாங்குபவரே விழித்திரு' - விளக்கம்:

வினா எண் (8)-இல் காண்க.

3. அச்சாரம், வாங்குபணம் - விளக்கமும் வேறுபாடுகளும்

3. Distinguish between earnest money and purchase money[1]
(அச்சாரத்தையும் வாங்குபணத்தையும் வேறுபடுத்திக் காட்டுக.)

(அல்லது)

Earnest money - Write short notes. **(அச்சாரம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)**

1. Purchase - money - வாங்குபணம். இதை வைப்புத்தொகை (Deposit) அல்லது முன்பணம் (Advance) என்றும் பயன்படுத்தலாம்.

(அல்லது)

Distinguish between earnest money and advance. (அச்சாரத்தையும் முன்பணத்தையும் வேறுபடுத்துக).

அச்சாரம் என்பது, ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதில் தரப்பினர்கள் கொண்டுள்ள மன உறுதிக்கு அடையாளமாக வாங்குபவர், விற்பவருக்குப் பெயரளவில் அளிக்கும் தொகையாகும். ஒப்பந்தத்தில் தம் பங்கை நிறைவேற்றத் தவறினால், இத்தொகையை அவர் இழந்துவிடுவார். ஒப்பந்தம் நிறைவேறும்போது, அச்சாரம், வாங்குபணத்தின் (Purchase money) ஒரு பகுதியாக மாறும்.

ஒப்பந்தத்தின் கீழ்ச் செலுத்தப்பட்ட ஒரு குறிப்பிட்ட தொகை அச்சாரமா அல்லது வாங்குபணமா என்பது தரப்பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. அச்சாரமும், வாங்குபணமும், ஒன்றுக்கொன்று வேறுபட்ட தாகும். அச்சாரம் நல்லெண்ணத்தின் அறிகுறியாக, ஒருவரை ஒருவர் கட்டுப்படுத்தக் கொடுக்கப்படுகின்றது. இஃது இருவிதச் சிறப்பியல்புகள் கொண்டது. முதன்மையாக, ஒப்பந்தத்தின் நிறைவேற்றலுக்குப் பிணையமாகச் செயல்படுகின்றது. அடுத்து ஒப்பந்தம் நிறைவேறும்போது வாங்குபணத்தின் பகுதியாக மாறுகின்றது.

இது, சிரன்சித் Vs. ஹர் சொரூப்[1] என்ற வழக்கில் தெளிவாக ஷா எனும் நீதிப்பெருமகனாரால் விளக்கப்பட்டுள்ளது. அவரது கூற்றின்படி,

> "பேச்சு வார்த்தை முடிவுறும்போது அச்சாரம் வாங்குவிலையின் ஒரு பகுதியாகும். வாங்குபவரின் தவற்றினால், அல்லது குறையினால் பேச்சுவார்த்தை முடிவுறாது போனால் இழக்கக் கூடியது .

எனவே வாங்குபவரின் தவற்றினாலோ, அல்லது குறையினாலோ ஒப்பந்தம் நிறைவேறாவிடின் விற்பவர் அச்சாரத்தைத் தாமே வைத்துக்கொள்ளலாம். ஆனால், விற்பவர் தவறு இழைக்கும்போது, வாங்குபவர் அதனால் விற்பனையை முடிக்க மறுத்தால், அச்சாரத்தைத் திரும்பிப் பெற உரிமையுண்டு.

ஒரு தொகையானது, வாங்குபணமாகச் செலுத்தப்படும்போது, அதனை இழக்க வேண்டியதில்லை. அதனைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். செலுத்தப்படுவது, வாங்குபணமா அல்லது அச்சாரமா என்பது, ஏற்கெனவே நாம் பார்த்தபடி தரப்பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது தரப்பினர், வைப்புத் தொகை, அல்லது முன்பணம், அல்லது அச்சாரம் என்றும் சொற்களைப் பயன்படுத்தலாம். ஆனால் அதுவே முடிவானதன்று. தொகை எந்த எண்ணத்தின் அடிப்படையில் செலுத்தப்பட்டிருக்கின்றது என்பதைக் காணவேண்டும். ஒப்பந்தத்திற்குப் பிணையமாக, உத்திரவாதமாகச் செலுத்தப்பட்டிருக்கின்றதா என்பதை

1. A.I.R. 1926 P.C. 1

நோக்க வேண்டும். அவ்வாறு செலுத்தப்பட்டிருந்தால், வாங்குபவர் தவறிழைக்கும்போது இழக்கவேண்டியது. ஆனால், விற்பனை விலையில் பெரும்பகுதி செலுத்தப்பட்டிருக்கும்போது, அது வாங்குபணமாகவே செலுத்தப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்று கருத வேண்டும். இப்பிரிவு வட்டியைப் பொறுத்து அச்சாரத்தையும், வாங்குபணத்தையும் வேறுபடுத்திக் காட்டுகின்றது. வாங்குபணத்தின்மேல் வட்டி பெற உரிமை உண்டு; அச்சாரத்தின்மேல் கிடையாது.

இனி, மீண்டும் அச்சாரத்திற்கும் வாங்குபணத்திற்கும் இடையிலுள்ள வேறுபாட்டைச் சுருக்கமாகக் காண்போம்:

1. அச்சாரம் என்பது தரப்பினரைக் கட்டுப்படுத்த நல்லெண்ணத்தின் அறிகுறியாக, உத்தரவாதமாகச் செலுத்தப்படுவது. ஆனால், வாங்குபணமோ, விற்பனை விலையில் ஒரு பகுதியாகச் செலுத்தப்படுவது.
2. அச்சாரம் இழக்கக்கூடிய இயல்பு கொண்டது. சிரன்ஜித் Vs. ஹர்சொரூப் வழக்கில் உரைத்துள்ளபடி ஒப்பந்தம் முடிவுறும் போது வாங்குவிலையின் பகுதியாகும். வாங்குபவர் தவறிழைக்கும் போது இழக்கக்கூடியதாகும். ஆனால் வாங்குபணம் அவ்வாறு இழக்கக்கூடியதன்று. விற்பவர் தவறிழைக்கும்போது திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.
3. அச்சாரத்தின்பேரில் வட்டி கோர முடியாது. விற்பனை, விற்பவரின் தவற்றினால் முடிவுறாது போகும்போது வாங்கு பணத்தின் பேரில் வட்டி கோரலாம்.

4. விற்பவர், வாங்குபவர் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் - விற்பனைக்கு முன்பு

4. What are the rights and liabilities of the seller and buyer before completion of the sale of immovable property? (அசையா சொத்து விற்பனை நிறைவடைவதற்கு முன்பு விற்பவர் மற்றும் வாங்குபவர் இவர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்பு நிலைகள் யாவை?)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55-வது பிரிவு, அசையாச் சொத்தினை வாங்குபவர் மற்றும் விற்பவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் கூறுகின்றது. இப்பிரிவு, இயற்கை நீதியின் அடிப்படையில் அமைந்தது. ஒப்பந்தத்தின்கீழ் வாங்குபவர், விற்பவர் என்ற உறவு ஏற்பட்டவுடன் ஒவ்வொருவரும் சில உரிமைகளையும், மற்றவரின் உரிமைகளைப் பாதுகாக்கும் கடமைகளையும் பெறுகின்றனர். இப்பிரிவு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கும் பொருந்தும்.

55-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகங்கள் தரப்பினரிடம் மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது மட்டுமே பொருந்தும். அதாவது, இப்பிரிவில் கூறப்பட்டு இருப்பதற்கு மாறாகத் தங்களுக்குள் எவ்வித நிபந்தனையையும் ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம்.

வாங்குபவர், மற்றும் விற்பவரின் உரிமைகளையும், கடமைகளையும், (I) விற்பனைக்குமுன், என்றும் (II) விற்பனைக்குப் பின் என்றும் இரு கூறுகளாகப் பிரிக்கலாம். அவை பின்வரும் அட்டவணையில் எளிதாக விளக்கப் பட்டுள்ளன.

விற்பனைக்கு முன்
[Before completion of the Sale]

I. விற்பவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities)	III. வாங்குபவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities)
1. சொத்தில் அல்லது உரிமை மூலத்தில் உள்ள முக்கியக் குறை பாடுகளை எடுத்துரைத்தல். [பிரிவு 55 (1) (a)]. 2. உரிமை ஆவணங்களைப் பார்வைக்குக் கொண்டு வருதல். [பிரிவு 55 (1) (b)]. 3. சொத்து அல்லது உரிமை மூலத்தைப் பற்றிக் கேட்கப் படும் வினாக்களுக்கு விடையிறுத்தல். [பிரிவு 55 (1) (c)]. 4. மாற்றளிப்பாவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதல். [பிரிவு 55 (1) (d)]. 5. சொத்தினைப் பாதுகாத்தல் [பிரிவு 55 (1) (e)]. 6. வரி முதலானவற்றை செலுத்துதல் [பிரிவு 55 (1) (g)].	1. சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை வெளியிடுதல் [பிரிவு 55 (5) (a)]. 2. விலையைச் செலுத்துதல் [பிரிவு 55 (5) (b)].
II. விற்பவரின் உரிமை (Right)	**IV. வாங்குபவரின் உரிமை (Right)**
வாடகை மற்றும் வருமானங் களைப் பெறுதல் [பிரிவு 55 (4) (a)].	முன்னதாகச் செலுத்திய வாங்கு பணத்திற்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு [பிரிவு 55 (6) (b)].

விற்பனைக்குப் பின்
[After completion of the Sale]

I. விற்றவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities)	III. வாங்கியவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities)
1. சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்தல் [பிரிவு 55 (1) (f)]. 2. உரிமை மூலத்திற்கான உட்கிடை உடன்பாடு [பிரிவு 55 (2)]. 3. விலையைப் பெறும் போது உரிமை மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல் [பிரிவு 55 (3)].	1. சொத்திற்கான இழப்பை ஏற்றல் [பிரிவு 55 (5) (c)]. 2. வில்லங்கம், வரி போன்ற வற்றைச் செலுத்துதல் [பிரிவு 55 (5) (d)].
II. விற்றவரின் உரிமை (Right)	IV. வாங்கியவரின் உரிமை (Right)
செலுத்தப்படாத விலைக்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு [பிரிவு 55 (4) (b)].	கூடுதல் உயர்வின் அனுகூலத்தைப் பெறுதல் [பிரிவு 55 (6) (a)].

மேற்கண்ட அட்டவணையின்படி முதலில், விற்பவருக்கு ஒரு விற்பனை முடிவடைவதற்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகளை, அதாவது கடமைகளைப் பார்ப்போம்:

I. (i) விற்பவருக்கு, விற்பனைக்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகள் (Liabilities of Seller before completion of sale):

1. முக்கிய குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல் (To disclose material defects) [பிரிவு 55 (1) (a)]:

சொத்தினை விற்பவர் தமக்குத் தெரிந்த, வாங்குபவருக்குத் தெரியாத, சாதாரணமாகப் புலனாகக்கூடிய சொத்து, அல்லது உரிமைமூலத்தில் உள்ள முக்கியக் குறைபாடுகளை வெளிப்படுத்த வேண்டும் என்பதாக மேற்படி பிரிவு கூறுகின்றது. அதாவது, விற்பவர் தமக்குத் தெரிந்த முக்கிய உட்கிடைக் குறைபாடுகளை (Latent defects) மட்டும் தெரிவிக்க வேண்டும்; வெளிப்படைக் குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. இவ்வாறு தெரிவிக்க வேண்டிய குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்காமலிருப்பது மோசடிக்குச் சமமாகும்.

2. உரிமை ஆவணங்களைப் பார்வைக்கு கொண்டு வருதல் (To produce title deed) [பிரிவு 55(1)(b)]:

தம்முடைய உடைமை, அல்லது அதிகாரத்தின் கீழ்[illegible]த்து

பற்றிய உரிமை ஆவணங்கள் எல்லாவற்றையும், அவற்றைப் பார்வையிட விரும்பி, வாங்குபவர் கேட்கும்போது, அவற்றைக் காட்டுதல் வேண்டும் என்பது விற்பவருக்குள்ள அடுத்த கடமையாகும். விற்பனையை முடிக்கும் முன்னர், சொத்தின் உரிமைமூலத்தை மெய்ப்பித்தல், விற்பவரின் தலையாய கடமைகளில் ஒன்று. அவ்வாறு காட்டத் தவறுதல், ஒப்பந்தத்தை முறிப்பதில் முடியும்.

ஆங்கிலச் சட்டத்தின் கீழ், சொத்து பற்றிய 30 ஆண்டுக் காலக் குறிப்பினைக் கொடுக்க வேண்டும். இவ்வாறு எதுவும் இந்தியச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்படவில்லையெனினும், வாங்குபவர், சொத்து பற்றி, சொத்தின் உரிமைபற்றி எழுப்பக்கூடிய எல்லா ஐயங்களையும் விற்பவர் தீர்க்க வேண்டும். வாங்குபவர் கேட்டாலன்றி, விற்பவர் உரிமைமூல ஆவணங்களைக் காட்ட வேண்டிய கடமையில்லை. அவர் கேட்கும்போது, தகுந்த காலத்திற்குள் காட்டுதல் வேண்டும். விற்பவர் உரிமைமூல ஆவணங்களைக் காட்ட மறுத்தால், வாங்குபவர் கொடுத்த முன்பணத்தைத் திரும்பப் பெறலாம். வாங்குபவர், தமக்குரிய இவ்வுரிமையைக் கைவிட்டுவிட்டாலோ, வற்புறுத்தாமல் விட்டாலோ, பின்னர், மீண்டும் அதனைக் கோர முடியாது.

3. சொத்து அல்லது உரிமை மூலத்தைப் பற்றிக் கேட்கப்படும் வினாக்களுக்கு விடையளித்தல் (To answer requisitions as to title) [பிரிவு 55(1) (c)]:

வாங்குபவர், சொத்து அல்லது உரிமைமூலத்தைப் பற்றி வினவும் முறையான வினாக்களுக்கு, விற்பவர் தனக்குத் தெரிந்தவரையில் விடையளிக்க வேண்டுமென்பது விற்பவருக்குள்ள அடுத்த கடமையாகும். வினாக்கள் சொத்தினைப் பற்றியோ உரிமைமூலத்தைப் பற்றியோ இருக்கலாம். வினாக்கள், (1) சொத்து எத்தகையது, (2) சொத்தில் எவ்வித உரிமை, அல்லது எந்த அளவு உரிமையை விற்பவர் கொண்டிருக்கிறார், (3) சொத்தில் குறைபாடு ஏதாவது இருக்கிறதா, இல்லையா; மற்றும் விற்பவர் கொண்டிருக்கும் உரிமைமூலத்தில் குறைபாடு உள்ளதா, இல்லையா என்பனவற்றை அறிவதற்காகக் கேட்கப்படும் வினாக்களாக இருக்க வேண்டும்.

4. மாற்றளிப்பாவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதல் (To execute a conveyance) [பிரிவு 55(1) (d)]:

இந்த உட்பிரிவு, விற்பவர், வாங்குபவர் விலைக்குரிய தொகையைச் செலுத்தும்போது, சொத்தினை மாற்றளிப்பு ஆவணம் வழி மாற்றியளிக்க வேண்டும், எனக் கூறுகின்றது. மாற்றளிப்பு ஆவணத்தை நிறைவேற்றித் தருதலும், விலைக்குரிய தொகையைச் செலுத்துதலும் ஒன்றையொன்று சார்ந்த, ஒரே சமயத்தில் நிறைவேற்றப்பட வேண்டிய கடமைகளாகும்.

5. சொத்தினைப் பாதுகாத்தல் (To take care of the property) [பிரிவு 55(1) (e)]:

விற்பனை ஒப்பந்தத் தேதி முதல் சொத்தை ஒப்படைக்கும்வரை, சொத்து மற்றும் தம் வசமுள்ள சொத்துப் பற்றிய ஆவணங்கள் முதலியவற்றைச் சாதாரணக் கவனமுள்ள மனிதன் எவ்வாறு பாதுகாத்து வருவாரோ, அவ்வாறு விற்பவர் பாதுகாத்து வரவேண்டும் என்பதாக மேற்படி பிரிவு குறிப்பிடுகின்றது.

6. வரி முதலானவற்றைச் செலுத்துதல் (To pay outgoings) [பிரிவு 55(1)(g)]:

மேற்படி பிரிவின்படி, விற்பவர் கீழ்க்கண்டவற்றைச் செலுத்துதல் வேண்டும்.(1) விற்பனைத் தேதிவரை கூடிய எல்லாப் பொதுச் செலவுகள், மற்றும் வாடகைகள்; (2) விற்பனைத் தேதிவரை கூடிய சொத்தின் வில்லங்கத்தின் (encumbrance) பேரிலான வட்டி, மற்றும் (3) சொத்தின் வில்லங்கத்தின் பேரிலான தொகைகள்.

வாங்குபவர், மேற்கண்ட பொறுப்புகளைச் சொத்து மாற்றளிப்புக்கு முன் விற்பவர் நிறைவேற்ற வேண்டும், என்பதாக வற்புறுத்தலாம். அவர் சொத்தின் வில்லங்கங்கள் குறித்து எவ்வித உத்தரவாதத்தையும் ஏற்கத் தேவையில்லை. விற்பவர் மேற்குறித்த பொறுப்புகளை மாற்றளிப்புக்குமுன் நிறைவேற்றவில்லை என்பதனால் மட்டும் இக்கடமைகளினின்று தப்ப முடியாது. அவர் இக்கடமைகளை நிறைவேற்றியே தீர வேண்டும்.

I. (ii) விற்பவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள உரிமைகள் (Rights of seller before completion of sale):

சொத்து ஒன்றினை விற்பவருக்கு, விற்பனை முடிவுறும் முன்னர் உள்ள உரிமை ஒன்றே ஒன்றுதான். அஃது இச்சட்டத்தின் 55-வது பிரிவு, உட்பிரிவு (4) (a)ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதன்படி விற்பவர், வாங்குபவருக்கு, உடைமையுரிமை சென்றடையும் வரை, சொத்தினின்று வாடகைகளையும் வருமானங்களையும் பெற உரிமை பெற்றுள்ளார்.

வாடகை மற்றும் வருமானங்களைப் பெறுதல் (Right to receive rents and profits) [பிரிவு 55(4) (a)]: சொத்து ஒன்றினின்று எழக்கூடிய வாடகைகளையும், வருமானங்களையும் பெறக் கூடிய உரிமை, உடைமையுரிமையுடன் இணைந்த கிளை நலனாகும். இஃது, உடைமையுரிமையின் உரிமை மாற்றத்தின்போது இணைந்து செல்லும். எனவே உடைமையுரிமை, வாங்குபவருக்குச் சென்று அடையும்வரை விற்பவர் வாடகை, மற்றும் வருமானங்களை அடைய உரிமையுண்டு.

II. (i) வாங்குபவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள பொறுப்புகள் (Liabilities of a buyer before completion of the sale):

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55-வது பிரிவு, இயற்கைச் சட்டத்தின் கீழ் அமைந்தது. வாங்குபவர், விற்பவர் என்ற உறவுமுறை ஏற்பட்டவுடனேயே ஒவ்வொருவருக்கும் சில பொறுப்புகளும்

உரிமைகளும் எழுகின்றன. ஒவ்வொருவரும் அடுத்தவரின் நலன்களைப் பாதுகாக்க வேண்டியிருக்கின்றனர். இனி வாங்குபவருக்கு, விற்பனைக்கு முன்னர் என்னென்ன பொறுப்புகள் உண்டு என்பதைக் காண்போம்.

1. சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை வெளியிடுதல் [To disclose facts as to the extent of the seller's interest materially increasing the value of the property) [பிரிவு 55 (5) (a)]:

மேற்படி பிரிவு, வாங்குபவருக்குச் சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவுக்கு அதிகரிக்கச் செய்யக்கூடிய விவரங்கள் தெரிந்திருந்து விற்பவருக்கு அது பற்றித் தெரியாது என்பது வாங்குபவர் அறிந்திருக்கும் போது அது பற்றிய விவரங்களை (உண்மைகளை) வெளிப்படுத்த வேண்டும் என்பதாகக் கூறுகின்றது. இத்தகைய கடமை உட்கிடையான ஒப்பந்தம் மூலம் எழுவதில்லை. சட்டப்படி, அவர் ஆற்ற வேண்டிய கடமைபாகும்.

2. விலையைச் செலுத்துதல் [To pay the price) [பிரிவு 55 (5) (b)]:

வாங்குபவரின் அடுத்த கடமை என்னவெனில், சொத்திற்கான விலையைச் செலுத்துவதாகும். விலையை விற்பவரிடமோ, அவர் கூறும் நபரிடமோ செலுத்த வேண்டும். இது பற்றிய ஒப்பந்தம் ஏதாவது இருந்தால், அதன்படி, ஒப்புக்கொண்ட காலத்தில், இடத்தில் செலுத்தப்பட வேண்டும். சொத்தானது, விற்பவரால் வில்லங்கம் தீர்க்கப்படாமல் விற்கப்பட்டிருந்தால், கொடுக்கப்படும் விலையினின்று அவற்றைத் தீர்க்க வாங்குபவருக்கு உரிமையுண்டு. இதற்காக விலையில் ஒரு பகுதியை அவர் நிறுத்தி வைத்துக் கொள்ளலாம். இப்பிரிவானது, எப்போது விலையைச் செலுத்த வேண்டும் என்று கூறவில்லை. காலம் எதுவும் குறிப்பிடப் படாமல் இருந்தால், தக்க காலத்திற்குள் செலுத்தப்பட வேண்டும். ஆனால், விற்பவர் சொத்தினை விற்கத் தயாராக இருந்து, ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற ஆவல் கொண்டிருந்தாலன்றி, விலையைச் செலுத்த வேண்டியதில்லை.

II. (ii). வாங்குபவருக்கு விற்பனைக்கு முன்னுள்ள உரிமைகள் [Rights of the buyer before completion of sale):

சொத்தின் விற்பனைக்கு முன்னால் வாங்குபவருக்கு ஓர் உரிமை உண்டு. அஃது, ஏற்கெனவே விற்பனையை எதிர்பார்த்து வாங்குபணத்தைக் கொடுத்திருந்து, விற்பனை ஏதாவது ஒரு காரணத்தினால் முடிவுறாமல் போகும்போது, அப்பணத்தின்பேரில் பெறும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கான [Charge) உரிமையாகும். அதனை விவரமாகக் காண்போம்:

முன்னதாகச் செலுத்திய வாங்கு பணத்திற்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு [Right to the charge for pre-paid money or price) [பிரிவு 55 (6) (b)]:

மேற்படி பிரிவு இரண்டு வகை உரிமைகளைப் பற்றி கூறுகிறது. (i) வாங்குபவர் முறையின்றி (உடைமை) ஒப்படைப்பை ஏற்க மறுத்தால், என்ன உரிமை உண்டு; (ii) முறையுடன் ஏற்க மறுத்தால் என்ன உரிமை உண்டு என்பன அவை. ஒரு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்படி வாங்குபவர் அச்சாரத்தை (earnest money) அல்லது சொத்தின் விலையை, அல்லது அதில் பகுதியை விற்பவரிடம் செலுத்துகிறார் என்று வைத்துக் கொள்வோம். விற்பவர் அத்தொகையைப் பெற்றுக்கொண்ட பிறகு, கெட்ட எண்ணத்துடன் விற்பனையை முடிக்க மறுத்தால், கொடுக்கப் பட்ட பணத்தின்பேரில் வாங்குபவருக்கு என்னென்ன உரிமைகள் எழுகின்றன என்பதைப் பார்ப்போம். வாங்குபவர், விற்பனையை முடிக்கக் கோரி வழக்கொன்று தொடுக்கலாம்; அல்லது செலுத்திய விலைப் பணத்தைத் திரும்பப்பெற இழப்பீடு கோரலாம். ஆனால், இவையெல்லாம் விற்பவரின் பேரிலான தனிப்பட்ட நடவடிக்கைகளேயாகும். சொத்து எவ்விதக் கட்டுப்பாடும் இன்றியே நிற்கும்.

சட்டம், ஏமாற்றமடைந்த வாங்குபவருக்கு ஒரு சலுகை காட்டுகின்றது. செலுத்திய தொகையின் அளவு சொத்தின்பேரில், வாங்குபவருக்கும் அவரிடமிருந்து உரிமை கோரும் நபர்களுக்கும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற அனுமதிக்கின்றது. இத்தகைய வாங்குபவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, விற்பவரின் பற்றுரிமைக்கு (lien) மறுதலையாகும். விற்பவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்புச் செலுத்தப்பட வேண்டிய விலைக்காக (unpaid price) (உரிமை) ஒப்படைப்பிலிருந்து தொடங்குகின்றது. ஆனால் வாங்குபவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்கெனவே செலுத்தப்பட்ட விலைக்காக (pre-paid price) விலை செலுத்திய தேதியிலிருந்து தொடங்குகின்றது. விற்பவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, வாங்குபவர் பணத்தை முழுமையாகச் செலுத்தும்வரை செயல்படும். வாங்குபவரின் பொருட் பிணைப் பொறுப்பு, மாற்றளிப்பு ஏற்பட்டுச் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கும்வரை செயல்படும்.

வாங்குபவர் முறையின்றி ஒப்படைப்பை ஏற்க மறுத்தாலன்றி அவருக்குச் சொத்தில் விற்பவர் கொண்டிருக்கும் உரிமையின் அளவு (a) ஒப்படைப்பை எதிர்பார்த்து, ஏற்கெனவே கொடுக்கப்பட்ட வாங்குபணம் மற்றும் (b) அவற்றிற்கான வட்டி ஆகியவற்றுக்குப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற உரிமையுண்டு.

வாங்குபவர் முறைப்படி ஒப்படைப்பை ஏற்க மறுக்கும்போது, அவருக்குச் சொத்தில் விற்பவர் கொண்டிருக்கும் உரிமையின் அளவு (a) ஒப்படைப்பை எதிர்பார்த்து, ஏற்கெனவே கொடுக்கப்பட்ட வாங்குபணம் (b) அதன் பேரிலான வட்டி, (c) அச்சாரம் (ஏதாவது இருந்தால்), மற்றும் (d) வழக்கில் நீதிமன்றத்தினால் செலவுத்தொகை பெற அனுமதிக்கப் பட்டிருந்தால், அந்தத் தொகை ஆகியவற்றுக்குப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற உரிமை உண்டு.

'முறையின்றி' என்னும் சொல், வாங்குபவரின் குறைபாடு அல்லது தவறு காரணமாக விற்பனையை முடிக்க முடியாமையைக் குறிக்கின்றது. எடுத்துக்காட்டு, சொத்தின் உரிமைமூலக் குறைபாடு. வாங்குபவர் முறையின்றி ஏற்க மறுக்கும்போது வாங்குபணத்திற்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற உரிமையுண்டு.

5. Explain the scope of buyer's charge for pre-paid purchase money. (முன்னதாகச் செலுத்தப்பட்ட வாங்கிய விலைக்கான வாங்குபவரின் பற்றுப் பொறுப்பின் தன்மையை விளக்குக.ன

[முந்தைய வினாவின் இறுதியில் காண்க.]

5. விற்றவர், வாங்கியவர் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் – விற்பனைக்குப் பின்பு

6. What are the liabilities of the seller and buyer after the completion of the sale? (அசையாச் சொத்து விற்பனை நிறைவடைந்த பின்பு விற்பவர் மற்றும் வாங்குபவர் இவர்களின் பொறுப்பு நிலைகள் மற்றும் உரிமைகள் யாவை?)

முன்னுரை:

விற்பனைக்கு முன்னர் விற்பவர் மற்றும் வாங்குபவருக்கு சில பொறுப்புகளும் உரிமைகளும் இருப்பதைப் போன்று, விற்பனைக்குப் பின்னரும் அவர்களுக்கு சில உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் உண்டு. அவற்றை ஒன்றன் பின் ஒன்றாக பின்வருமாறு காண்போம்.

I. (i) விற்பனைக்குப் பின்னால் விற்பவருக்குள்ள பொறுப்புகள் (Liabilities of the seller after completion of the sale):

1. சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்தல் (To deliver possession of the property) [பிரிவு 55 (1) (f)]:

சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கொடுப்பது விற்றவருக்குள்ள முக்கியமான கடமையாகும். சுவாதீனம் தரப்படவில்லையானால், வாங்குபவரே சுவாதீனம் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என்று விற்பனை ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலும் விற்பவர், வாங்குபவரே சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ளும்படி கோரக்கூடாது. மேற்படி உட்பிரிவு (1) (f), சுவாதீனம் எப்போது தரப்பட வேண்டும் என்று குறிப்பிடவில்லை. பொதுவாகச் சுவாதீனம் உடைமையுரிமை மாறும்போது கொடுக்கப்பட வேண்டும். உடைமை உரிமை எப்போது ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்குச் செல்லும் என்பது தரப்பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது. அத்தகைய எண்ணம் எதுவும் வெளிப்படுத்தப்படாமல் இருக்கும்போது, விற்பனை

ஆவணம் நிறைவேறிப் பதிவு செய்யப்படும்போது கொடுக்கப்பட வேண்டும்.

2. மூல உரிமைக்கான உட்கிடை உடன்பாடு (Implied Covenant for Title) [பிரிவு 55 (2)]:

மேற்படி பிரிவு அசையாச் சொத்தை வாங்கும் எல்லாருக்கும் நன்மை தரும் அனுமான சட்ட விதியை உரைக்கின்றது.

இஃது ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கூறப்படும் மூல உரிமைக்கும் மற்றும் சொத்தை அமைதியாகத் துய்ப்பதற்குமான உட்கிடை உடன்பாடு போன்றது. இந்த உட்பிரிவு, ஒவ்வொரு மாற்றளிப்பிலும் விற்பவர், விற்கப்போகும் சொத்தில் தமக்கு உரிமையிருக்கின்றது; அதனைத் தமக்கு மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் உண்டு என்பதாக ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளுவதாகக் கருத வேண்டும், என்று கூறுகிறது. இவ்வாறு சட்டத்தில் உட்பொதிந்த உத்தரவாதமானது முழுமையானது; நிபந்தனையற்றது. இந்த உத்தரவாதம் மீறப்படுமானால், அதற்கான இழப்பீடு செலுத்த நேரிடும். மேற்படி உட்பிரிவு 55 (2) மூன்று பத்திகளைக் கொண்டுள்ளது. அவையாவன:

முதலாவது பத்தி, விற்பவர் வாங்குபவருடன் தாம் மாற்ற ஒப்புக் கொண்டுள்ள உரிமையானது, அப்போது அவருக்கு இருக்கிறது என்பதையும், தமக்கு அவ்வாறு மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் இருக்கிறது என்பதையும் ஒப்புக்கொண்டு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டதாகக் கருத வேண்டும் என்று கூறுகிறது.

இரண்டாவது பத்தி, நம்பக உறவு கொண்டவரால் விற்பனை செய்யும்போது, அவர் சொத்தினை எந்த வில்லங்கத்திற்கும் உட்படுத்தவில்லை என்பதையும், சொத்தை மாற்றுவதிலிருந்து தடுக்கும் வண்ணம் எதையும் மறைக்கவில்லை என்பதையும் ஒப்புக் கொண்டு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டதாகக் கருத வேண்டும் என்பதாகக் கூறுகிறது.

மூன்றாவது பத்தி, இந்த விதியில் கூறப்பட்டுள்ள ஒப்பந்தத்தின் அனுகூலம், உரிமைமாற்றம் பெறுவோருக்குச் சேர்ந்து உடன் செல்லும் என்பதைக் கூறுகிறது.

இந்த உட்பிரிவை ஏற்படுத்திய நோக்கம் என்னவெனில், இல்லாத உரிமையை மாற்றியும், அதிகப்படி உரிமை இருப்பதாக மாற்றியும் மோசடி செய்யும் விற்பவர்களைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டும் என்பதாகும்.

3. விலையைப் பெறும் போது மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல் (To deliver title deeds on receipt of price) [பிரிவு 55 (3)]:

சொத்துடன் சேர்ந்தே துணைப் பொருள்களாக மூல ஆவணங்களும் செல்லும். இது பழங்காலத்திலிருந்தே நடைமுறையில் இருந்து வந்திருக்கின்றது. உட்பிரிவு (3)ன்படி, விற்பவர் முழுப் பணத்தையும்

பெறும்போது, தம் அதிகாரத்தில் மற்றும் சுவாதினத்தில் உள்ள சொத்தினைப் பொறுத்து எல்லா மூல ஆவணங்களையும் வாங்குபவரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டும் என்ற கடப்பாட்டினை விதிக்கிறது.

விலை பெற்ற பிறகு, மூல ஆவணங்களை ஒப்படைக்க வேண்டும் என்பதற்கு இரண்டு விதிவிலக்குகள் உண்டு.

முதலாவது விதிவிலக்கு: விற்பவர் எல்லாச் சொத்தையும் விற்காமல், பகுதியைத் தம்மிடமே வைத்துக்கொள்ளும்போது, மூல ஆவணங்களைத் தம்மிடமே வைத்துக்கொள்ளலாம். ஆனால், அவற்றைப் பாதுகாப்புடன் வைத்திருக்க வேண்டும். வாங்கியவர், கேட்கும்போது அவற்றைக் காட்ட வேண்டும்; உண்மை நகல்களைக் கொடுக்க வேண்டும்.

இரண்டாவது விதிவிலக்கு: சொத்தானது பலருக்குப் பிரித்து விற்கப்படும்போது, யார் அதிக மதிப்பைப் பெறுகிறாரோ, அவருக்கே மூல ஆவணங்களைப் பெற உரிமை உண்டு. ஆனால், அவர் முன்னைய பத்தியில் கூறப்பட்டுள்ளது போன்று அவற்றைப் பாதுகாப்புடன் வைத்திருக்க வேண்டும்.

I. (ii). விற்பனைக்குப் பின்னால் விற்றவருக்குள்ள உரிமைகள் (Rights of the Seller after completion of the sale):

விற்பனைக்குப் பின்னர், விற்றவருக்கு ஓர் உரிமை உண்டு. மிகவும் முக்கியமான அந்த உரிமையை பின்வருமாறு காண்போம்.

செலுத்தப்படாத விலைக்கான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (Right to a Charge for unpaid price([பிரிவு 55 (4) (b)]:

விற்பனை ஒன்று முடிவுற்றதும் விலையோ, அதன் ஒரு பகுதியோ செலுத்தப்படாமல் இருந்தால், செலுத்தப்படாத தொகையின் அளவுக்கு சம்பந்தப்பட்ட விற்பனைச் சொத்தின் பேரில் விற்றவர் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு பெறலாம்.

[விரிவாக பின்னர் வரும் வினாவில் காண்க.]

II. (i). விற்பனைக்குப் பின்னால் வாங்கியவருக்குள்ள பொறுப்புகள் (Liabilities of the buyer after completion of sale):

1. சொத்திற்கான இழப்பை (விற்றவரின் செயலால் ஏற்படாத) ஏற்றல் (To bear loss to property not caused by the Seller) [பிரிவு 55 (5) (c)]:

விற்பனை முடிவுற்று, சொத்தின் உடைமையுரிமை மாறும்போது வாங்கியவர் சொத்தின் உரிமையாளர் ஆகின்றார். எனவே அந்தச் சொத்திற்குண்டான எல்லாப் பொறுப்புகளையும் ஏற்க வேண்டும். மேற்படி பிரிவு, உடைமையுரிமை மாறிய பிறகு, விற்றவரின் செயலினால் அன்றி, வேறு விதங்களில் சம்பந்தப்பட்ட விற்பனைச் சொத்திற்கு அழிவு, நீங்கு, மதிப்புக் குறைத்தல் முதலியன ஏற்பட்டால், அவற்றை வாங்கியவரே

ஏற்க வேண்டும், என்று கூறுகிறது. ஆனால் விற்பனைக்கு முன்னர் ஏற்படும் இழப்புகளுக்கு விற்றவரே பொறுப்பாளியாவார், என்பதை மறந்துவிடக் கூடாது.

2. வில்லங்கம், வரி போன்றவற்றைச் செலுத்துதல் (To pay the outgoing accruing due after the sale): [பிரிவு 55 (5) (d)]:

நாம் ஏற்கனவே கண்ட பிரிவு 55 (1) (g)-ன்படி, விற்பவர், விற்பனைத் தேதிவரை சேர்ந்தடைந்த அரசு வரிகள், வாடகைகள் போன்றவற்றைச் செலுத்துதல் வேண்டும். விற்பனைக்குப் பின்னர், இப்பொறுப்பு வாங்கியவருக்குப் போய்ச் சேர்கிறது. இது சட்டப்பூர்வக் கடமையாகும்; ஒப்பந்தமூலம் எழுவதில்லை. இளவருக்காகச் சொத்து விற்கப்பட்டாலும் இஃது அவரைக் கட்டுப்படுத்தும். விற்பனைக்குப் பின்னர் எழக்கூடிய அரசு வரிகள், கந்தாயம், வாடகை போன்றவற்றை வாங்கியவரே செலுத்த வேண்டும்.

II. (ii). விற்பனைக்குப் பின்னால் வாங்குபவருக்குள்ள உரிமைகள் (Rights of buyer after completion of sale):

கூடுதல் உயர்வின் அனுகூலத்தைப் பெறுதல் (Right to take the benefit of any increase in the value of the property) [பிரிவு 55 (6) (a)]:

சொத்தின் உரிமையாளரான பின்னர், வாங்கியவருக்குச் சொத்திலிருந்து கிடைக்கும் கூடுதல் உயர்வு, மதிப்பு உயர்வு ஆகியவற்றின் அனுகூலத்தைப் பெற உரிமையுண்டு. இதைப்போலவே சொத்திலிருந்து கிடைக்கும் வாடகை, வருமானங்களையும் பெறலாம். விற்றவருக்கு விற்பனைத் தேதி வரையிலுமே சொத்தின் வாடகை, வருமானங்கள் ஆகியவற்றிற்கு உரிமை உண்டு. அதற்குப் பிறகு, வாங்கியவர் அவற்றைப் பெறுவார்.

7. Discuss the rights and liabilities of a buyer of immovable property before and after the completion of sale. (விற்பனைக்கு முன்பும் பின்பும் அசையா சொத்து வாங்குபவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்பு நிலைகளையும் விவாதிக்க).

[மேற்கண்ட மாதிரியும் வினாக்கள் கேட்கப்படலாம். இதற்கான விடையை முந்தைய இரண்டு வினாக்களிலும் காண்க. தேர்வில் எழுதும் போது, காலத்தை கருத்தில் கொண்டு சுருக்கமாக எழுதவும்.]

6. உரிமை மூலம் குறித்து தகவல் தர வேண்டிய கடமை

8. What is the scope of the duty of seller and buyer in regard to disclosure as to title? (உரிமை மூலம் குறித்து தகவல் தருவது பற்றி விற்பவருக்கும், வாங்குபவருக்கும் உள்ள கடமையின் எல்லை யாது?)

முன்னுரை:

ஒரு சொத்தை விற்பதற்கு முன்னர், அச்சொத்தின் உரிமை மூலத்தில் முக்கியக் குறைபாடுகள் ஏதேனும் இருப்பின், அவற்றை, அச்சொத்தை விற்பவரானவர் வாங்குபவருக்கு எடுத்துக்கூற வேண்டிய பொறுப்பில் உள்ளார். அதேபோல் சட்டம் அச்சொத்தை வாங்குபவரையும் சும்மா விட்டுவைக்கவில்லை. சொத்தை வாங்கும்பொழுது, விழித்திருந்து சொத்தில் வில்லங்கத்தை விசாரித்தறிந்து வாங்க வேண்டும் (Caveat Emptor) என்று வாங்குபவரையும் பொறுப்புக்குள்ளாக்குகிறது. இவ்வாறு இருவருக்குள்ள பொறுப்புநிலையின் எல்லையை சற்று விரிவாக பின்வருமாறு காண்போம்.

விற்பவர் சொத்தின் உரிமை மூலத்திலுள்ள முக்கிய குறைபாடுகளை எடுத்துரைத்தல் வேண்டும் என்ற கடமை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55 (1) (a)ன் வாசகம், சொத்தினை விற்பவர் தமக்குத் தெரிந்த, வாங்குபவருக்குத் தெரியாத சாதாரணமாகப் புலனாகக் கூடிய சொத்தின் உரிமைமூலத்தில் உள்ள முக்கிய குறைபாடுகளை வெளிப்படுத்த வேண்டும் என்பதாக மேற்படி பிரிவு கூறுகின்றது. அதாவது விற்பவர் தமக்குத் தெரிந்த முக்கிய உட்கிடைக் குறைபாடுகளை (Latent defects) மட்டும் தெரிவிக்க வேண்டும்; வெளிப்படைக் குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. இவ்வாறு தெரிவிக்க வேண்டிய குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்காமலிருப்பது மோசடிக்குச் சமமாகும்.

சொத்து குறித்த குறைபாடுகள் - இருவகை:

(1) சொத்தின் உரிமை மூலத்தில் எழுவது; (2) அச்சொத்திலேயே எழுதுவது. உரிமைமூலக் குறைபாடு[1] என்பது அச்சொத்தின் உரிமைப் பாத்தியதைகளைப் பாதிப்பது; சொத்தில் குறைபாடு என்பது, சொத்தினை அனுபவிப்பதை பாதிக்கக் கூடியது.

உரிமைமூலக் குறைபாடுகள் - உதாரணங்கள்:

மேற்படி பிரிவின்படி, விற்பவரானவர், முக்கியக் குறைபாடுகளை மட்டுமே தெரிவிக்கக் கடமைப்பட்டவர். முக்கியக் குறைபாடு எப்படிப் பட்டதாக இருக்க வேண்டுமென்றால், வாங்குபவர், அதை அறிந்தால் வாங்காமல் இருக்கக்கூடியதாக இருக்க வேண்டும். மேற்போக்காகப் பார்த்தால், நடப்பில் இருக்கக்கூடிய வில்லங்கமொன்று வாங்குபவருக்குத் தெரியாது; சாதாரணமாக அவருக்குப் புலனாகாத ஒன்று. எனவே, இஃது ஓர் உரிமைமூலக் குறைபாடாகும். நிரந்தரமான குத்தகை விற்கப்பட்ட சொத்துடன் இணைந்த கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள், சொத்துடன் இணைந்த பொதுவழி உரிமைகள் போன்றவை, உரிமைமூலக்

1. இவ்வினா உரிமை மூலக் குறைபாடு (Title defects) பற்றியது.

குறைபாடுகளாகும். சொத்தின் நடுவில் செல்லும் நிலத்தடிப் பாலம், வசதியுரிமை போன்றவையும் இவை போன்றனவேயாகும்.

சொத்தினை விற்கும் சமயத்தில் விற்பவருக்குக் குறைபாடுகள் தெரியாமல் இருந்தால், அவர் குறைபாடுகளைத் தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. ஆனால், இது தரப்பினரின் மாறுபட்ட ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டது. எனவே, விற்பவர் சொத்தில் ஏதேனும் குறை ஏற்பட்டால், தமது சொந்தப் பொறுப்பில் தீர்த்துக்கொடுப்பதாக ஏற்றுக்கொண்டால் (அப்போது அவருக்குக் குறைபாடு தெரியாமல் இருந்தாலும்), குறைபாடு கண்டு பிடிக்கப்படும் காலத்தில் இழப்பீட்டிற்குப் பொறுப்பாளியாவார். ஆனால் வாங்குபவருக்கே, சொத்திலுள்ள குறைபாடு தெரியுமானால் விற்பவர் அதனைத் தெரிவிக்க வேண்டிய பொறுப்பில் இல்லை. வாங்குபவருக்கும் தெரியாமல் இருக்கக்கூடிய குறைபாடுகளை மட்டுமே விற்பவர் தெரிவிக்கக் கடமைப்பட்டவர்.

உட்கிடை மற்றும் வெளிப்படை குறைபாடுகள் - விளக்கம்:

நிலத்தை விற்பதற்கான ஒப்பந்தம் முழு நம்பிக்கையில் எழுகின்ற ஒப்பந்தம் (*Ubberrimae fidei*) அன்று. எனவே, எல்லாவற்றையும் வெளியிட வேண்டிய அவசியமில்லை. விற்பவர் உட்கிடையான குறைபாட்டினை மட்டுமே வெளியிட வேண்டும். பாழடைந்த நிலையிலுள்ள கட்டடம், சாதாரணப் பார்வைக்குப் புலனாகக் கூடியது. இஃது ஒரு வெளிப் படையான குறைபாடு (Patent defect). இதை வெளியிட வேண்டிய தேவையில்லை. ஆனால், நிலத்தடியிலுள்ள பாலம் சாதாரணப் பார்வைக்குப் புலனாகாத ஒன்று. இஃது உட்கிடையான குறைபாடு ஆகும். இதனை விற்பவர் தெரிவிக்கக் கடமைப்பட்டவர்.

குறைபாடுகள் குறித்து சொத்தை வாங்குபவருக்குள்ள கடமை (அல்லது) 'வாங்குபவனே விழித்திரு' என்ற விதி (Rule of Caveat Emptor):

பொதுவாக, ஒரு பொருளை வாங்குபவரே அதனால் விளையக் கூடிய இடர், நலன்களை ஏற்க வேண்டியவர். எனவே, விற்பவரைவிட, வாங்குபவருக்கே விழிப்புத் தேவை. இதைத்தான், 'வாங்குபவனே விழித்திரு' (Caveat emptor - let the purchaser beware) என்ற முதுமொழி கூறுகிறது.

சொத்தின் உட்கிடைக் குறைபாட்டிற்கு இது பொருந்தாது:

வாங்குபவனே விழித்திரு என்ற விதியானது, விற்பவர் எடுத்துக் கூறவேண்டிய உட்கிடைக் குறைபாடுகளுக்குப் பொருந்துவதில்லை. ஏனெனில், இத்தகைய குறைபாடுகளை விற்பவர் எடுத்துரைக்க கடமைப்பட்டவர். ஆனால், விற்பவரே அத்தகைய குறைபாடுகளை ஒப்பந்தக் காலத்தின்போது அறியாமல் இருப்பின், நிறைவேற்ற உரிமை உண்டு.

சொத்தின் உரிமைமூலக் குறைபாடுகளுக்கு மேற்படி 'வாங்குபவனே விழித்திரு' எனும் விதி பொருந்துமா?

நாம் ஏற்கனவே கண்ட, சொத்தின் குறைபாடுகளில் ஒரு வகையான சொத்தின் உரிமைமூலக் குறைபாடுகளுக்கு மேற்படி 'வாங்குபவனே விழித்திரு' எனும் விதி பொருந்தாது. உரிமைமூலத்தில் குறைபாடுகள் இருப்பின், அவற்றை எடுத்துரைப்பது விற்பவரின் தலையாய கடமையாகும்.

முடிவுரை:

ஒரு சொத்தே குறைபாடுடையதாக இருப்பின், அதனை எடுத்துக் கூறவேண்டிய கடமை விற்பவருக்கு உண்டு. அதுபோல் அதை விழித்திருந்து, விசாரித்தறிந்து வாங்கும் கடமை வாங்குபவருக்கு உண்டு. ஆனால் சொத்தின் உரிமைமூலத்தில் குறைபாடு (title) இருப்பின், சொத்தை விற்பவருக்கு மட்டுமே அக்குறைபாட்டை எடுத்துக்கூற வேண்டிய கடமை உள்ளது. வாங்குபவருக்கு அது குறித்து எவ்வித கடமையும் கிடையாது.

7. வில்லங்கங்கள் குறித்த கடமைகள்

9. What are the duties of a buyer and a seller in respect of incumbrance? (வில்லங்கங்கள் குறித்து வாங்குபவருக்கும் விற்பவருக்கும் உள்ள கடமைகள் யாவை?)

வில்லங்கங்கள் குறித்து விற்பவருக்குள்ள கடமைகள்:

பிரிவு 55 (1) (g)ன்படி, விற்பவர் கீழ்க்கண்டவற்றைச் செலுத்துதல் வேண்டும்:

(1) விற்பனைத் தேதிவரை கூடிய எல்லாப் பொதுச் செலவுகள், மற்றும் வாடகைகள்; *(2)* விற்பனைத் தேதிவரை கூடிய சொத்தின் வில்லங்கத்தின் (encumbrance) பேரிலான வட்டி; மற்றும், *(3)* சொத்தின் வில்லங்கத்தின் பேரிலான தொகைகள்.

வாங்குபவர் மேற்கண்ட பொறுப்புகளைச் சொத்து மாற்றளிப்புக்கு முன் விற்பவர் நிறைவேற்ற வேண்டும் என்பதாக வற்புறுத்தலாம். அவர் சொத்தின் வில்லங்கங்கள் குறித்து எவ்வித உத்தரவாதத்தையும் ஏற்கத் தேவையில்லை. விற்பவர் மேற்குறித்த பொறுப்புகளை மாற்றளிப்புக்கு முன் நிறைவேற்றவில்லை என்பதனால் மட்டும் இக்கடமைகளினின்று தப்பமுடியாது. அவர் இக்கடமைகளை நிறைவேற்றியே தீரவேண்டும்.

சொத்து ஒன்று வில்லங்கச் சுத்தமாக விற்கப்பட்டுப் பின்னர், சொத்தின் பேரில் வில்லங்கம் இருப்பது தெரியவந்து, அவற்றை வாங்குபவர் தீர்க்க நேரிட்டால், அவர் ஒப்பந்தச் சட்டம் 69ஆவது பிரிவின்படி விற்பவரிடமிருந்து பெறலாம்.

சொத்து விலங்கங்களுடன் சேர்ந்து விற்கப்பட்டாலன்றி, விற்பவர் சொத்தின்மேல் அப்போதுள்ள எல்லா விலங்கங்களையும் நீக்க வேண்டியது முக்கியமான கடமையாகும். இங்கு விலங்கங்கள் என்பது, வாழ்க்கைப் பொருளுதவிப் பொறுப்பினையும் உள்ளடக்கும். விற்பவர், விலங்கங்களைத் நீக்கத் தவறினால், வாங்குபவர் வாங்குபணத்தை இழப்பீடு போன்று திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். விலங்கம் பற்றி விற்பனை ஆவணத்தில் குறிப்பிடாத காரணத்தினாலோ, வாங்குபவருக்கு விலங்கம் பற்றித் தெரியும் என்ற காரணத்தினாலோ, விற்பவரின் பொறுப்பு நீங்காது. விலங்கங்களைச் செலுத்த வேண்டுமென்பது விற்பவரின் தவிப்பட்ட பொறுப்பாகும். இது சொத்துடன் இணைந்து செல்லுவதன்று. விற்பவருக்குப்பின் உரிமைமாற்றம் பெற்றவருக்கு எதிராகக் கோர முடியாது.

விலங்கம் குறித்து வாங்குபவருக்குள்ள கடமைகள்:

மேற்படி பிரிவு 55 (1) (g)ன்படி, விற்பவர் விற்பனைத் தேதி வரை சேர்ந்தடைந்த அரசு வரிகள், வாடகைகள் போன்ற விலங்கங்களை செலுத்துதல் வேண்டும். பிரிவு 55 (5) (d) படி, விற்பனைக்குப் பின்னர், மேற்படி கடமை சொத்தை வாங்கியவருக்குப் போய்ச் சேருகிறது. இது சட்டப் பூர்வக் கடமையாகும். ஒப்பந்தம் மூலம் ஏற்படுவதில்லை.

சொத்து ஒன்று விலங்கங்களுக்கு உட்பட்டு விற்கப்படும்போது, அவற்றின் பேரிலான வட்டியை விற்பனைத் தேதிவரை விற்பவர் செலுத்த வேண்டும். விற்பனைக்குப் பிறகு, வாங்கியவர் அந்த விலங்கங்களைத் நீக்க வேண்டும். விற்பனைக்குப் பிறகு, சொத்தில் ஏற்படும் அனுகூலங்கள் வாங்கியவருக்குப் போய்ச் சேரும். விற்றவர் அதில் பங்கு கோர முடியாது.

இசத் உன்னிசா Vs. கன்வார் பெர்தாப்சிங்[1] என்ற வழக்கில், A என்பவர், சொத்து ஒன்றினை, B-க்கு, ரூ. 5,000-க்கு விற்றார். சொத்து, ரூ. 2,000 மதிப்புக் கொண்ட அடைமான விலங்கத்திற்கு உட்பட்டு விற்கப் பட்டது. விற்பனைக்குப் பிறகு, விலங்கம் செல்லாது என்பது தெரிந்தது. பிறகு A, அதில் ரூ. 2,000 கோரினார். இவ்வழக்கில் நீதிமன்றம் விற்றவர் விற்பனைக்குப் பின்னர், அனுகூலத்தில் பங்கு கோர முடியாது என்று உரைத்துள்ளது. விற்பனைக்குப் பின்னர் எழக்கூடிய அரசு வரிகள், கந்தாயம், வாடகை போன்றவற்றை வாங்கியவரே செலுத்த வேண்டும்.

8. உட்கிடை உடன்பாடுகள்

10. State the implied covenants in a sale of immovable property. (அசையா சொத்தின் விற்பனையில் உள்ள உட்கிடை உடன்பாடுகளை எடுத்துரைக்க.)

1. 3 I.C. 793

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55-ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (2) அசையாப் பொருளை வாங்கும் எல்லாருக்கும் நன்மை தரும் அனுமான சட்டவிதியை உரைக்கின்றது. இஃது ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கூறப்படும் மூல உரிமைக்கும் மற்றும் சொத்தை அமைதியாகத் துய்ப்பதற்குமான உட்கிடை உடன்பாடு போன்றது. இந்த உட்பிரிவு, ஒவ்வொரு மாற்றளிப்பிலும் விற்பவர், விற்கப்போகும் சொத்தில் தமக்கு உரிமையிருக்கின்றது; அதனைத் தமக்கு மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் உண்டு என்பதாக ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளுவதாகக் கருத வேண்டும், என்று கூறுகிறது. இவ்வாறு சட்டத்தில் உட்பொதிந்த உத்தரவாதமானது முழுமையானது; நிபந்தனையற்றது. இந்த உத்தரவாதம் மீறப்படுமானால், அதற்கான இழப்பீடு செலுத்த நேரிடும்.

இந்தியச் சட்டம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் மேற்படி 55 (2) பிரிவானது, மேற்கண்ட உட்கிடை உடன்பாடுகளை மூன்று பத்திகளின் வாயிலாகக் குறிப்பிடுகிறது. அவை,

முதலாவது பத்தி, விற்பவர் வாங்குபவருடன் தாம் மாற்ற ஒப்புக் கொண்டுள்ள உரிமையானது, அப்போது அவருக்கு இருக்கிறது என்பதையும், தமக்கு அவ்வாறு மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் இருக்கிறது என்பதையும் ஒப்புக்கொண்டு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டதாகக் கருத வேண்டும் என்று கூறுகிறது.

இரண்டாவது பத்தி, நம்பக உறவு கொண்டவரால் விற்பனை செய்யும்போது, அவர் சொத்தினை எந்த வில்லங்கத்திற்கும் உட்படுத்த வில்லை என்பதையும், சொத்தை மாற்றுவதிலிருந்து தடுக்கும் வண்ணம் எதையும் மறைக்கவில்லை என்பதையும் ஒப்புக் கொண்டு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டதாகக் கருத வேண்டும் என்பதாகக் கூறுகிறது.

மூன்றாவது பத்தி, இந்த விதியில் கூறப்பட்டுள்ள ஒப்பந்தத்தின் அனுகூலம், உரிமைமாற்றம் பெறுவோருக்குச் சேர்ந்து உடன் செல்லும் என்பதைக் கூறுகிறது.

இந்த உட்பிரிவை ஏற்படுத்திய நோக்கம் என்னவெனில், இல்லாத உரிமையை மாற்றியும், அதிகப்படி உரிமை இருப்பதாக மாற்றியும் மோசடி செய்யும் விற்பவர்களைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டும் என்பதாகும்.

ஆங்கிலச் சட்டம்:

ஆங்கிலச் சட்டத்தில், மூல உரிமைக்கான உடன்பாடுகள் பொதுவாக வெளிப்படையானவை. ஆனால், 1882ஆம் ஆண்டின் மாற்றளிப்புச் சட்டத்தின்படி (Conveyancing Act, 1882) இவற்றை முழுமையாக வெளிப்படுத்த வேண்டியதில்லை. ஒப்பந்தத்தில்

உட்பொதிந்தனவாகவே கருத வேண்டும். இச்சட்டத்தின் 7ஆவது பிரிவின்படி கீழ்க் காண்பவை ஒப்பந்தத்தில் உட்பொதிந்தனவாகக் கருதப்படும்: (1) விற்பவருக்கு நிலச் சொத்தை மாற்ற அதிகாரம் உண்டு. (2) வாங்குபவர் நிலத்தை அமைதியாகத் துய்க்க உரிமையுண்டு. (3) நிலமானது வில்லங்கச் சுத்தமாக இருக்கிறது. (4) வாங்குபவருக்கு நிலத்தைக் கொடுக்கத் தேவையான எல்லாச் செயல்களையும் செய்கிறார். ஆங்கிலச் சட்டத்தில் விற்பவர், அவர் வாங்குவதற்கு முன் இருந்த குறைபாடுகளுக்கு உத்தரவாதம் அளிப்பதில்லை. அதேபோல, உயர் அதிகாரம் கொண்ட உரிமைமூலத்திற்கு (Paramount title) எதிராகவும் உறுதிமொழி கொடுக்கப்படுவதில்லை.

முடிவுரை:

உட்கிடை உடன்பாடு, அத்துமீறி நுழைபவர்கள் ஏற்படுத்தும் இடையூறுகளுக்குப் பொருந்தாது. அடுத்து, மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் தரப்பினரிடையே இல்லாதபோதுதான் இப்பிரிவின் உட்பிரிவு (2)ல் கூறப்பட்டவை பொருந்தும்.

9. செலுத்தப்படா விற்பவரின் பற்றுரிமை

11. How does the vendor's lien arise? How is it excluded? What is the difference between English and Indian Law in regard to unpaid vendor's charge? Explain with case. (விற்பவருடைய பற்றுரிமை எவ்வாறு எழுகிறது? எவ்வாறு அது விலக்கப்படுகிறது? விலை பெறா விற்பனையாளரின் பொருட்பிணைப்பைக் குறித்து ஆங்கில சட்டத்திற்கும் இந்திய சட்டத்திற்கும் வேறுபாடுகள் யாவை? வழக்குகள் மூலம் விளக்குக.)

(அல்லது)

Explain the scope of vendor's charge (விற்பவரின் பற்றுப் பொறுப்பு என்பதின் தன்மையை விளக்குக.)

(அல்லது)

Vendor's lien - Write short notes. (விற்பவரின் பற்றுரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

How does the vendor's lien arise? How is it excluded? (விற்பவரின் பற்றுரிமை எவ்வாறு எழுகிறது? எவ்வாறு அது விலக்கப்படுகிறது?)

(அல்லது)

Narrate the statutory safe guard for vendor who has not been paid in full

the price of the property. (முழு விற்பனைத் துகை பெறாத விற்பவரின் சட்டப் படியான பாதுகாப்பை விவரி.)

முன்னுரை:

விற்பனைக்குப் பின்னர், விற்றவருக்குள்ள உரிமைகளில் மிக முக்கியமான உரிமை, செலுத்தப்படாத விலைக்காகப் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கோரும் உரிமையாகும் (The charge for price not paid). இதனை விற்பவரின் பற்றுரிமை (Vendor's lien) என்றும் அழைக்கலாம். இது குறித்து சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 55 (4) (b) பிரிவானது குறிப்பிடுகிறது. இவ்வுரிமையை சற்று விரிவாக பின்வருமாறு காண்போம்.

விற்பவரின் பற்றுரிமை[1] (Vendor's lien) - விளக்கம்:

'விற்பவரின் பற்றுரிமை' என்பதை அறிந்து கொள்வதற்கு முன்னர் 'பற்றுரிமை' (Lien) என்பதன் விளக்கத்தை அறிந்து கொள்வது நலம். 'பற்றுரிமை' என்பது தமக்கு ஒருவரிடமிருந்து வர வேண்டிய தொகைக்கு, அவருடையதாக உள்ள ஒன்றை தனதாக பற்றி வைத்துக்கொள்ளுதல் ஆகும். உதாரணமாக, ஒருவர் தனது சைக்கிளை சரி செய்ய, கடை ஒன்றில் விடுகிறார். சைக்கிள் சரி செய்த பின், அதற்குண்டான கூலியை சைக்கிள் உரிமையாளர் தரவில்லை. இங்கு சைக்கிளை சரி செய்து தந்த சைக்கிள் கடை உரிமையாளர், தனக்கு சேர வேண்டிய கூலி அளவிற்கு மேற்படி சைக்கிளை தன் வசமே வைத்துக் கொள்ள சட்டம் அனுமதிக்கிறது. இது சைக்கிள் கடை உரிமையாளருக்கு அச்சைக்கிள் மீதுள்ள பற்றுரிமையாகும்.

அதுபோல் 'விற்பவரின் பற்றுரிமை' என்பது, விற்பனை ஒன்று முடிவுற்றதும் விலையோ, அதன் ஒரு பகுதியோ செலுத்தப்படாமல் இருந்தால், செலுத்தப்படாத தொகை அளவு சொத்தின் பேரில் விற்றவர் பற்றுரிமை (பொருட்பிணைப் பொறுப்பு) பெறலாம்.

மேற்படி உரிமையானது, சொத்தின் சுவாதீனம் விற்றவரிடமிருந்து வாங்கியவருக்கு சென்ற பின்னர்தான், செலுத்தப்படாத விலைக்காக எழும். சுருங்கக்கூறின், சொத்தின் சுவாதீனம் விற்பவரின் வசம் இருக்கும்வரை அவரால் பற்றுரிமை கோர முடியாது. [வேலாயுதம் Vs. கோவிந்தசாமி[2]].

வாங்குபவர், விலையைச் செலுத்துமுன் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்திருந்து, விலையைச் செலுத்தத் தவறும் போது, சொத்தின் பேரில் பற்றுரிமையை விற்றவர் கோரலாம். [ராஜ்லிங்கம் Vs. சோமண்ணா[3]]

ஆனால் அவரால் விற்பனையை ரத்து செய்ய முடியாது; அல்லது மீண்டும் சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோர முடியாது, அல்லது மீண்டும்

1. பற்றுரிமை என்பது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு அல்லது பற்றுப் பொறுப்பு (Charge) என்றும் அழைக்கப்படுகிறது.
2. 30, சென்னை, 524
3. A.I.R. 1967 ஆந்திரா, 7

அதை வேறொருவருக்கு விற்க முடியாது. பிரிவு 100ன்படி, சொத்தினை விற்க நடவடிக்கை எடுக்கலாம்.

'இங்கிலாந்து தகைமை நெறி நீதிமன்றம் வகுத்த மிகச் சிறந்ததொரு விதி விற்பவரின் பற்றுரிமை ஆகும்; அவ்விதி இந்நாட்டு சூழ்நிலைகளுக்கும் சரியாகப் பொருந்தும்' என தலைமை நீதிபதி சார்ஜண்ட் அவர்கள் வீர்சந்த் Vs. குமாஜி[1] என்ற வழக்கில் கூறினார்.

விற்பவரின் பற்றுரிமை எப்பொழுது எழுகிறது?

பின்வரும் இரண்டு நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்படும் பொழுது, விற்பவரின் பற்றுரிமை எழுகிறது. 1) வாங்குபவர் சொத்தின் உரிமையாளராகியிருக்க வேண்டும். 2) சொத்தின் விலை முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ விற்றவருக்கு செலுத்தப்படாமலிருக்க வேண்டும்.

விற்பவரின் பற்றுரிமை எவ்வாறு விலக்களிக்கப்படுகிறது?

பற்றுரிமை உள்ளது என்பதற்கு முரணாக ஒரு ஒப்பந்தத்தை தரப்பினர்கள் ஏற்படுத்திக் கொள்வதன் வாயிலாக பற்றுரிமையை விலக்கலாம். (The charge may be excluded by a contract to the contrary). அப்படிப்பட்ட முரண்பட்ட ஒப்பந்தமானது பற்றுரிமை மறுக்கப் பட்டதையோ அல்லது பற்றுரிமை தொடர்வதை நிறுத்தப்பட்டுள்ளதையோ வெளிப்படையாக குறிப்பிட வேண்டும்.

மறுபயனும் பற்றுரிமையும்:

ஒரு சொத்தின் விலையை மறுபயனாக செலுத்தும் பொழுதோ அல்லது செலுத்துவதாக உறுதியளிக்கும்பொழுதோ, ஒரு விற்பனை ஏற்படுகிறது, என பிரிவு 54 கூறுகிறது. பற்றுரிமையைப் பொறுத்தவரை, விலையானது, முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ செலுத்தப் படாது இருக்கும் பொழுதுதான் ஏற்படும். இங்கு எதிர்காலத்தில் விலையைச் செலுத்துவதாக ஒப்புக் கொண்டதை (Contract) மறுபயனாகக் கொண்ட விற்பனைக்கும், விலையை செலுத்த உடன்பட்டதை (Covenant)[2] மறுபயனாகக் கொண்ட விற்பனைக்கும் வேறுபாடு உண்டு. முன்னதில் பற்றுரிமை உண்டு. பின்னதில் கிடையாது.

மேற்கண்டவற்றையெல்லாம் உள்ளடக்கி பின்வரும் வழக்கு அமைந்துள்ளது. அதனைக் காண்போம்.

மிக முக்கிய வழக்கு:

Webb Vs. Macpherson[3]

இவ்வழக்கில் லாயிட் என்பவரால் ஒரு தேயிலைத் தோட்டம்

1. 18 Bom. 28
2. Covenant - Agreement, உடன்படிக்கை
3. 3 Cal. 57 (71, 72) (P.C.)

ரூ. 80,000க்கு மெக்பர்சன் என்பவருக்கு விற்கப்பட்டது. மெக்பர்சன் ரூ.30,000த்தை ரொக்கமாக கொடுத்துவிட்டு, பாக்கி ரூ.50,000த்தை ஆண்டுத் தவணைகளில் செலுத்துவதாக ஒப்புக் கொண்டார். அதன்படி விற்பனை ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டு மேற்படி தோட்டமும் மெக்பர்சனுக்கு சுவாதீனம் செய்யப்பட்டு விட்டது. ஆனால் மெக்பர்சன் ஒத்துக் கொண்டபடி ஆண்டுத் தவணைகளை செலுத்தத் தவறி விட்டார். லாயிட் இறந்த பிறகு, அவரது நிறைவேற்றாளர் வெப் என்பவர், மேற்படி தோட்டத்தின் மீது செலுத்தப்படாத மேற்படி ரூ.50,000க்கு பற்றுரிமை கோரி வழக்குத் தொடர்ந்தார்.

இதை எதிர்த்து மெக்பர்சன் எதிர்வாதம் புரிந்தார்; பற்றுரிமை கிடையாது என பின்வருமாறு வாதிட்டார். அதாவது, ரூ.30,000த்தை நிகழ்கால மறுபயனாகவும், ரூ.50,000த்தை ஆண்டுத் தவணைகளாக செலுத்த அளிக்கப்பட்ட உறுதிமொழியை (Promise) எதிர் கால மறுபயனாகவும் லாயிட் ஏற்றுக் கொண்டார். பிரிவு 54ன்படி, எதிர்காலத்தில் செலுத்துகிறேன் என அளிக்கப்படும் உறுதிமொழியும் மறுபயனே; எனவே விற்பனையானது ரூ.80,000த்தை மறுபயனாகக் கொண்டு மட்டுமே செய்யப்பட்டது எனவும், ரூ.80,000மும் முழுமையாகச் செலுத்தப்படாத பொழுதுதான், விற்றவருக்கு சொத்தின் மீது பற்றுரிமையே எழுகிறது எனவும் எதிர்வாதம் புரிந்தார். ஆனால் நீதிமன்றம் மேற்படி வெப்பிற்கு, செலுத்தப்படாத தொகைக்கு மேற்படி தோட்டத்தின் மீது பற்றுரிமை உண்டு என்று தீர்ப்பளித்தது. அதற்காக டேவி நீதிப்பெருமகனார் (Lord Davey) அவர்கள் தனது தீர்ப்பில் கூறிய காரணங்கள் (reasons) வருமாறு:-

(i) எதிர்காலத்தில் தொகை செலுத்துகிறேன் என்ற ஒப்பந்தத்தை மறுபயனாகக் கொண்ட விற்பனையானது, வாங்குபவரானவர் செலுத்துகிறேன் என உடன்பட்ட தொகையை மறுபயனாகக் கொண்ட விற்பனையிருந்து வேறுபட்டதாகும். (Sale in consideration of a covenant to pay a sum of money in future is different from a sale in consideration for money which the purchaser covenants to pay).

(ii) இந்த வழக்கில் எதிர்காலத்தில் செலுத்துகிறேன் என ஒப்புக் கொண்ட தொகையானது விற்பனையின் மறுபயனாக உள்ளது (in consideration of a sum of money agreed to be paid in future). எனவே செலுத்தப்படாத விற்பனையாளருக்கு பற்றுரிமை உண்டு.

(iii) மேற்படி விற்பனையில் எதிர்காலத்தில் தொகை செலுத்துகிறேன் என்ற உடன்படிக்கை மறுபயனாக இருந்திருப்பின் அங்கு விற்றவருக்கு பற்றுரிமை கிடையாது. (If the consideration for sale is a covenant to pay a sum of money in future, then there could be no lien).

மேற்படி வழக்கில் மற்றுமொரு வாதமும் எழுந்தது. அதாவது பற்றுரிமை விலக்கப்படுதல் (excluding the lien) ஆகும். இங்கு விலையை

தவணைகளில் பெற ஒத்துக் கொண்டிருப்பதால், அது 'ஒப்பந்தத்திற்கு முரண்பட்டதாகும்' (Contrary to the contract) எனவும், எனவே அது சட்டப்படியான பற்றுரிமையை விலக்குகிறது எனவும் வாதிடப்பட்டது. ஆனால் பற்றுரிமை தொடர்வதற்கு முரணாக ஒப்பந்தம் ஏதும் வெளிப்படையாக இருந்தால்தான், அவ்வாறு வாதிடுவது சரிவரும் என்றும், இவ்வழக்கில் விலைப்பணம் செலுத்துவது தள்ளிப்போடப்பட்டு, அது தவணைகளாக செலுத்த ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டிருப்பது மட்டுமே, பற்றுரிமையை விலக்குவதாகாது, எனவே டேவி நீதிப்பெருமகனார் கூறினார்.

ஆங்கிலச் சட்டம், இந்தியச் சட்டம் - வேறுபாடுகள்:

1. ஆங்கிலச் சட்டத்தின் கீழ், பற்றுரிமையானது விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் போதிருந்தே எழும். ஏனெனில், விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் வாயிலாகவே சொத்தில் வாங்குபவர் உரிமை பெறலாம். ஆனால், இந்தியச் சட்டத்திலோ விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் எவ்வித உரிமையையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. உடைமையுரிமை வாங்கியவர் கைக்கு மாறிய பிறகுதான், பற்றுரிமை எழும்.

2. ஆங்கிலச் சட்டத்தில், வெளிப்படையான ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாத பொழுது, விற்பவர், தனக்கு விலைப்பணம் வந்து சேரும் வரை, சொத்தை தம் வசமே வைத்திருக்கலாம். இந்தியச் சட்டப்படி, அவ்வாறு வைத்திருக்க முடியாது. விற்பனை நிறைவேறியவுடன் சொத்தை வாங்குபவர் கைகளில் ஒப்படைத்து விட வேண்டும்.

3. ஆங்கிலச் சட்டத்தில் செலுத்தப்படா விற்பவரின் பற்றுரிமையானது, தகைமை நெறியின்பாற்பட்டதாகும் (Equitable right). இந்தியாவில் இது ஒரு சட்டப் பூர்வ உரிமையாகும். தகைமை நெறியில் இது பற்றுரிமை (Lien) எனப்படுகிறது; சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் இது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (Charge) எனப்படுகிறது.

முடிவுரை:

செலுத்தப்படாத விலை என்பது, விற்பவருக்கு வர வேண்டிய கடனைப் போன்றது. எனவே, அவர் தொடர்தகு பாத்தியம் போல உரிமை மாற்றம் செய்யலாம் *(பிரிவு 130)*. இது விற்கப்படக்கூடிய உரிமை போன்றது. அசையாச் சொத்தில் இது ஒரு நலம் [interest]. ஆகையால், உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட தக்க முறையில், பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். பற்றுரிமையை இலவசமாக உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கும் அறிவிக்கையுடன் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களுக்கும் எதிராக நிறைவேற்றலாம். நல்லெண்ணத்துடன் அறிவிக்கையின்றிப் பெற்ற உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களை பற்றுரிமை பாதிக்காது. **[டெகில்ராம் Vs. காசி பாய்]**[1]

---

1. 33 பம்பாய் 53.

2. அடைமானம்
[Mortgage]

1. அடைமானம் – வரையறை
(Mortgage - Definition)

1. Define 'Mortgage' and explain the essential elements of a mortgage.
(அடைமானம் என்பதை வரையறுத்து அதன் இன்றியமையாக் கூறுகளை விளக்குக.)

முன்னுரை:

அசையாச் சொத்துக்களின் அடைமானம் பற்றிய சட்ட விதிகள் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 4-ஆவது அத்தியாயத்தில் தொகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளன.

அடைமானம், இச்சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள சொத்துரிமை மாற்றத்தில் ஒரு வகையாகும்.

அடைமானம் பற்றிய விளக்கம் பிரிவு 58 (a)-ல் வரையறுக்கப் பட்டுள்ளது.

அடைமானம் - பிரிவு 58 (a) கூறும் வரையறை:

கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்பட்ட, அல்லது கொடுக்கப்பட வேண்டிய பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கோ, நிகழ்கால, அல்லது எதிர்காலக் கடனுக்கோ, பணப்பொறுப்புடைய ஒரு பணிக்கடனை

நிறைவேற்றுவதற்கோ உறுதியிடாக ஒரு குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்திலுள்ள பாத்தியதையை மாற்றுதல் அடைமானம்[1] எனப்படும்.

அடைமானம் தொடர்பான பதங்கள்:

பாத்தியதையை மாற்றிக் கொடுப்பவர், 'அடைமானம் வைப்பவர்' (Mortgagor) என்றும், அதைப் பெறுபவர், 'அடைமானம் பெறுபவர்' (Mortgagee) என்றும், அப்போதைக்கு வர வேண்டிய கடன் முதலும் வட்டியும் சேர்ந்த தொகை 'அடைமானக் கடன் தொகை' (Mortgage Money) என்றும், பாத்தியதை மாற்றுதல் ஆவணம், 'அடைமான ஆவணம்' (Mortgage Deed) என்றும் கூறப்படும்.

அடைமானம், விற்பனை - வேறுபாடு:

அடைமானம், விற்பனையில் இருந்து மாறுபட்டது. விற்பனையில் ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்கு எல்லா உரிமைகளும் மாற்றப் படுகின்றன. ஆனால், அடைமானத்தில், அடைமானம் வைப்பவர் தொடர்ந்து உரிமையாளராய் இருக்கிறார். அவரிடமிருந்து சில உரிமைகள் மட்டுமே மாற்றப்படுகின்றன.

அடைமானத்திற்கான முக்கிய கூறுகள் (Essential elements):

ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் கீழ்க்கண்ட மூன்று முக்கிய கூறுகள் இடம் பெற வேண்டும்.

(i) உரிமை ஒன்று மாற்றப்பட வேண்டும் (Transfer of an interest):

ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் உரிமைமாற்றம் பெறுபவருக்குச் சொத்தில் சில உரிமைகளை மாற்றிக் கொடுக்க வேண்டும். இவ்வாறு உரிமை மாற்றப்படுவதால் இதனை யாவருக்கும் எதிராகக் கோர முடியும் (Right in rem). அறிவிக்கை பெற்றோ பெறாமலோ, பின்னுரிமை மாற்றம் பெறுபவருக்கு எதிராகவும் கோரலாம். ஒரு கடனைப் பெற்றவர், தாம் அந்தக் கடனைத் திரும்பச் செலுத்தும் வரை சொத்தினை வேறு யாருக்கும் மாற்றுவதில்லை என்று உறுதிமொழி கொடுத்தால், அஃது அடைமானம் ஆகாது. ஏனெனில், இங்கு எவ்வித உரிமை மாற்றமும் ஏற்படவில்லை.

(ii) உரிமை மாற்றம் குறிப்பிட்ட ஓர் அசையாச் சொத்தினைக் குறித்ததாக இருத்தல் வேண்டும். (The interest transferred should be an interest in specific immovable property):

அடைமானம் வைக்கப்பெறும் சொத்து குறிப்பாகத் தனித்துக்

1. A mortgage is the transfer of an interest in specific immovable property for the purpose of securing the payment of money advanced or to be advanced by way of loan, an existing or future debt or the performance of an engagement which may give rise to a pecuniary liability.

தெளிவாகத் தெரிவதாக இருத்தல் வேண்டும். இல்லாவிடின் அது செல்லாததாகிவிடும். "எனது எல்லாச் சொத்துக்களும்" அல்லது "எனது இல்லமும் தோட்டமும்" என்று குறிப்பிட்டிருந்தால், அது போதுமானதன்று. எனவே, சொத்துக் குறிப்பாகக் கண்டறியப்படுவதாக இருத்தல் இன்றியமையாதது. ஆவணத்தில் சொத்தின் விவரம், அதன் எல்லைகள் மற்றும் அதுபற்றிய குறிப்புகள் ஆகியவற்றைத் தர வேண்டும்; அய்யத்திற்கு இடந்தருவதாக ஒருபோதும் இருக்கக் கூடாது. ஆனால், "பாண்டியில் எனக்குப் பாத்தியப்பட்ட ஒரே வீடு" என்று குறிப்பிட்டால், அது போதுமானது.

(iii) கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்பட்ட அல்லது கொடுக்கப் பெறும் பணத்திற்காக அல்லது வேறு பணப் பொறுப்பிற்கான உறுதியீடாக அந்த உரிமை மாற்றம் இருக்க வேண்டும். (The transfer should be by way of security for an Existing or Future debt or Pecuniary liability):

அடுத்து ஓர் அடைமானத்தின் நோக்கம், ஒரு கடனைப் பெறுவதற்காக இருக்க வேண்டும். ஒரு கடனைத் தீர்ப்பதற்காக உரிமை மாற்றம் ஏற்பட்டால், அஃது அடைமானம் ஆகாது.

நிதா சா Vs. முரளிதர்[1]- இவ்வழக்கில், A என்பவர், B என்பவர்பேரில் தம் கடன்களைத் தீர்ப்பதற்காகக் குறிப்பிட்ட சில ஆண்டுகளுக்குத் தம் நிலத்தினை உரிமைமாற்றம் செய்து வைத்தார். இஃது அடைமானம் ஆகாது; குறிப்பிட்ட ஆண்டுகளுக்கு வட்டியின்றிக் கொடுக்கப்படும் இனாம் போன்றது என்று நீதிமன்றத்தால் கூறப்பட்டது.

கோட்டையா Vs. அன்னபூர்ணம்மா[2] - இவ்வழக்கில், அடைமானத்திற்கான மறுபயன் (1) (அ) கொடுக்கப்பட்ட அல்லது கொடுக்கப்பட வேண்டிய கடனுக்காக, அல்லது (ஆ) அப்போதிருக்கும், அல்லது எதிர்காலக் கடனுக்காகப் பணமாகவோ, (2) பணப்பொறுப்புடன் கூடிய ஒரு பணிப் பொறுப்பினை ஏற்படுத்துவதாகவோ இருக்க வேண்டும். மேலும், இத்தகைய மறுபயனைப் பெறுவதற்காக அடைமானமாக ஏற்படுத்தப்படுவதாகவோ இருக்க வேண்டும், எனப்பட்டது.

ஏற்கனவே, கொடுக்கப்பட்ட பணத்திற்காக, அல்லது அப்போது ஒப்பந்தப்படி கொடுக்கப்படும் பணத்திற்காக அடைமானம் ஒன்று எழுதப்படலாம். எனவே, வங்கிகளில் குறிப்பிட்ட எல்லையளவு நடப்புக் கணக்குப் (Current account with a limit) பெற்றுக் கொள்ளவும் அடைமானத்தை ஏற்படுத்தலாம். அடைமானம் வைப்பவர், ஒரு குறிப்பிட்ட தொகையை அடைமானம் பெற்றிருப்பவரிடமே வேண்டும் போது எடுத்துக்கொள்ளும்படியோ அல்லது சிறிது எடுத்துக்கொண்டோ இருக்குமாறு வைப்புக் கணக்கு (Deposit account) முறையில் பணத்தை

1. 1903 (25) அலகாபாத், 115
2. 1945 A.M. 189

விட்டு வைத்திருந்தால், அது கடனுதவியாகக் கொடுக்கப்படுகின்ற அல்லது கொடுக்கப்பட்ட அடைமானம் ஆகும். ஒரு பகுதி மட்டும் கொடுக்கப் பட்டிருந்தால், அந்தத் தொகை அளவுக்கு அஃது ஈட்டுறுதியாகும். குறிப்பிட்ட அளவிற்குள் அப்போதைக்கப்போது கொடுக்கப்பெறும் பணத்திற்காக ஓர் அடைமானம் எழுதப்பெற்றால் (Cash credit limit account), அந்தக் குறிப்பிட்ட சமயத்தில் கொடுக்கப்பட்ட பணத்தின் அளவிற்கு மட்டுமே அது ஈட்டுறுதியாக இருக்கும்.

அப்போது, 'இருக்கும் கடன்' (Existing debt) என்றால், கால வரையறையினால் பாதிக்கப்படாத கடன் என்பதாகும். 'எதிர்காலக் கடன் (Future debt) என்பது, அடைமானம் எழுதப்பட்ட பிறகு, எப்போது வேண்டுமானாலும் ஏற்படக்கூடிய கடன், மற்றும் எதிர்பாராப் பொறுப்பினையும் (Contingents liability) குறிக்கும். பணிப்பொறுப்பு (performance of an engagement) என்பது, இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் 2ஆவது பிரிவின்படி ஓர் ஒப்பந்தம் ஆகும். அதனை மீறுவதானது, பணப்பொறுப்பிற்கு (pecuniary liability) இடம் தரும். பணப்பொறுப்பு என்பது, அறுதியிட்ட அல்லது அறுதியிடப்படாத இழப்பீட்டினைச் செலுத்தக்கூடிய இழப்பீட்டினைத் தரும் கடப்பாடு ஆகும். தம் சொத்தில் பிற்காலத்தில் ஏதாவது பற்றுரிமை, அல்லது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு இருப்பதாகத் தெரியவந்தால், எல்லாப் பணத்தையும் திரும்பச் செலுத்துவதாக விற்பனையாளர் உத்தரவாதம் கொடுத்தால், அது பணப்பொறுப்பு ஆகும். எனவே, அஃது அடைமானத்திற்கு இடம் தரும். அதைப்போலவே, ஒருவர் இன்னொருவரிடமிருந்து நெல்லினைக் கடனாகப் பெற்று, அந்த நெல்லினைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கும் வட்டியாக நெல்லினைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கும் உறுதியீடாகத் தமது வயலை அடைமானம் வைத்தால், அஃது அடைமானம் ஆகும். (இராம் சந்த் Vs. ஈசுவர் சந்திரா[1]) முழுமையாகச் சொத்தை விற்பதாக ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு, அதில் திரும்பச் சொத்தைப் பெறுவதற்கும் வாசகம் இருந்தால், அஃது அடைமானம் ஆகாது. ஏனெனில் இங்குக் கடன் எதுவும் கிடையாது.

2. அடைமானம் – வகைகள்.
(Mortgage - Kinds)

2. Define Mortgage and explain its various kinds. (அடைமானத்தை வரையறுத்து அதன் பல வகைகளைக் குறிப்பிடுக.)

(அல்லது)

Define Mortgage. Discuss the various forms of mortgage recognised in

1. 48 கல்கத்தா, 625

Transfer of Property Act. (அடைமானம் - வரையறு. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள அடைமானத்தின் பல வடிவங்களை விவாதிக்க.)

(அல்லது)

Define a mortgage and point out the legal incidents of (a) simple mortgage and (b) mortgage by conditional sale. ('அடைமானம்' என்பதனை வறையறுத்துக் கூறுக. (அ) ஈட்டடைமானம் (ஆ) விற்பனை அடைமானம் இவற்றில் சட்ட ரீதியான அம்சங்களை எடுத்துக் காட்டுக.)

(அல்லது)

English Mortgage - Write short notes. (இங்கிலீஷ் அடைமானம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Anomalous mortgage - Write short notes. (கதம்ப அடைமானம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Usufructuary Mortgage - Write short notes. (சுவாதீன அடைமானம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

What are the characteristics of a mortgage by deposit of title deeds? (பத்திர வைப்பு அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகள் யாவை?)

அடைமானம் - வரையறை:

[சென்ற வினாவில் காண்க.]

அடைமானத்தின் வகைகள் அல்லது வடிவங்கள் - 6 வகை:

ஒவ்வொரு வகை அடைமானத்திற்கும் தனிப்பட்ட சிறப்பியல்புகள் உண்டு. இவை மற்ற அடைமானங்களிலிருந்து வேறுபட்டவை. ஒவ்வொரு வகை அடைமானத்திலும் குறிப்பிடப்படும் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் மற்றவகை அடைமானத்திலிருந்து வேறுபட்டிருக்கும். 58ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும் அடைமானத்தின் வகைகளாவன: (1) ஈட்டடைமானம், (2) விற்பனை அடைமானம்; (3) சுவாதீன அடைமானம், (4) ஆங்கில அடைமானம், (5) மூல ஆவண அடைமானம் அல்லது பத்திரவைப்பு அடைமானம், மற்றும் (6) கதம்ப அடைமானம் என்பன. இவை யாவும் ஓர் அடைமானத்தின் பல்வேறு வடிவங்களே ஆகும். இவற்றுள் ஒவ்வொன்றும் பிரிவு 58 (a)ல் குறிப்பிட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டே இருக்க வேண்டும். இனி, ஒவ்வொரு வகை அடைமானத்தையும் விரிவாக காண்போம்:

1. ஈட்டடைமானம் (Simple Mortgage) [பிரிவு 58 (b)]:

அடைமானம் என்பது, ஒரு கடனைத் திரும்பச் செலுத்தும் பொருட்டு உறுதியீடாகக் குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்திலுள்ள உரிமை ஒன்றினை மாற்றுவதாகும். இத்தகைய உரிமை அடைமானங்களின் வடிவங்களைப் பொறுத்து மாறும். ஈட்டடைமானம் என்பது, அடைமான வகைகளில் ஒன்று. இதனைப் பிரிவு 58 (b) விளக்கிக் கூறுகிறது.

அடைமானம் செய்பவர், அடைமானச் சொத்தின் உடைமையை மாற்றிக் கொடுக்காது, தனிப்பட்ட முறையில் தாமே அடைமானப் பணத்தைத் திருப்பிக் கொடுப்பதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்துகிறார். அதன்படி, அடைமானப் பணத்தை அவர் கொடுக்கத் தவறினால், அடைமானம் பெறுபவர் அடைமானச் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவந்து தமக்குச் சேரவேண்டிய அடைமானக் கடன் தொகையை எடுத்துக்கொள்ளலாம். இதற்கு வகை செய்யும் அடைமானம், 'ஈட்டடைமானம்' எனப்படும். இப்பிரிவில் கொடுக்கப்பட்ட ஆவணமுறை மெக்பர்சன் என்பவரின் 'அடைமானச் சட்டம்' என்னும் நூலிலிருந்து எடுக்கப்பட்டதாகும். இனி, ஈட்டடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகளைப் பார்ப்போம்:

ஈட்டடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகள்:

(1) அடைமானம் வைத்தவரிடமே உடைமை இருத்தல்.

(2) அடைமானம் வைத்தவரே அடைமானப் பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதாகத் தனிப்பட்ட முறையில் தம்மைக் கட்டுப் படுத்திக் கொள்ளுதல்.

(3) அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானச் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவந்து, தம்முடைய தொகையை எடுத்துக் கொள்ளுதல்.

2. விற்பனை அடைமானம் (Mortgage by Conditional Sale) [பிரிவு 58 (c)]:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 58-வது பிரிவின் உட்பிரிவு (c) விற்பனை அடைமானத்தைப் பற்றி எடுத்துரைக்கிறது. இதன்படி, அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானச் சொத்தின் பாத்தியதையை அடைமானம் பெறுபவர் பெயருக்கு விற்பனையாகப் புலப்படும் வகையில் மாற்றுகிறார்; ஆனால் குறிப்பிட்ட தேதியில் அடைமானக் கடன் தொகை செலுத்தப்படவில்லையெனில், அந்த விற்பனை உறுதியாகிவிடும்; அவ்வாறு செலுத்தியவுடன் சொத்தை வாங்கியவர், பெற்றவர் பெயருக்குச் சொத்தை மாற்றிக் கொடுக்க வேண்டும்; இம் மூன்று நிபந்தனைகளுள் ஏதாவது ஒன்றுக்கு உட்படுத்திச் செய்யப்படும் அடைமானம் விற்பனை அடைமானம் எனப்படும்.

இவ்வகையான அடைமானம் நம் நாட்டில் நீண்ட நாள்களாகவே

இருந்து வருகிறது. இது இசுலாமியர்களால் அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட ஒன்று. அவர்களுடைய மதத்தில், கொடுக்கப்பட்ட கடன் மீது வட்டி வாங்குவது அனுமதிக்கப்படுவதில்லையாதலால் இவ்வாறான அடைமானம் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது.

விற்பனை அடைமானம், விற்பனையாகப் புலப்படும் வகையில், ஆனால் குறிப்பிட்ட தேதிக்குள் பணத்தைச் செலுத்த வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு உட்பட்டு இயற்றப்படுகிறது. வெளிப்பார்வைக்கு விற்பனையாகத் தோற்றமளித்தாலும் உண்மையில் இஃது அடைமானமே ஆகும். குறிப்பிட்ட தேதியில் பணம் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்ற நிபந்தனையில்தான் இவ்வடைமானமே அடங்கியுள்ளது. அதற்குள் செலுத்திவிட்டால், வாங்கியவர் திரும்பவும் வைத்தவர் பெயருக்கு மாற்றிக் கொடுக்க வேண்டும். செலுத்தாவிடின், எழுதப்பட்ட விற்பனை உறுதியாகிவிடும். விற்றவர் பணம் செலுத்தத் தவறும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் மீட்புரிமை அடைப்புக்கு (Foreclosure) வழக்குத் தொடுக்கலாம். அவர் இறுதிநிலைத் தீர்ப்பாணை (Final decree) பெறும்வரையில், அடைமானம் வைத்தவர் பணம் செலுத்துவதில் தவறியிருந்தாலும், சொத்தினை மீட்டுக்கொள்ள உரிமையுண்டு.

விற்பனை அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகள்:

1. அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானம் வைக்கப்பட்ட பொருளை விற்பதுபோல மாற்றியிருக்க வேண்டும்.
2. அடைமானம் வைத்தவர், பின்வரும் நிபந்தனைக்கு உட்பட்டு விற்றிருக்க வேண்டும்.
   (அ) குறிப்பிட்ட ஒரு தேதிக்குள் அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்தத் தவறினால், விற்பனை உறுதியாகிவிடும்; அல்லது
   (ஆ) பணம் செலுத்தப்பட்டு விட்டால் விற்பனை இல்லாததாகி விடும்; அல்லது
   (இ) இவ்வாறு பணம் செலுத்தப்பட்டவுடன், வாங்கியவர் விற்றவருக்குச் சொத்தினை மாற்றிக் கொடுக்க வேண்டும்.
3. மேற்கண்ட நிபந்தனைகள், அதே ஆவணத்தில் இடம் பெற்றிருக்க வேண்டும்.

3. சுவாதீன அடைமானம் (Usufructuary Mortgage) [பிரிவு 58 (d)]:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 58 (d), சுவாதீன அடைமானத்தைப் பற்றி விளக்கிக் கூறுகிறது. இதன்படி, அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானச் சொத்தை அடைமானம் பெறுபவரின் உடைமையில் (சுவாதீனத்தில்) விட்டுவிடுகிறார்; அல்லது அவ்வாறு விடுவதாக வெளிப்படையாகவோ, குறிப்பாகவோ தம்மைக் கட்டுப்

படுத்திக் கொள்கிறார். அடைமானக் கடன் தொகையைத் திருப்பித் தரும்வரை, அச்சொத்தின் உடைமையை அடைமானம் பெறுபவர், தம்மிடமே வைத்திருந்து அச்சொத்திலிருந்து வரும் வாடகை வருமானங்களையோ, அவற்றில் ஒரு பகுதியையோ, அடைமானக் கடன் தொகைக்கு, அல்லது வட்டிக்கு, அல்லது இவ்விரண்டில் ஒரு பகுதிக்கு அடைத்துக் கொள்வதற்கு உரிமை பெறுகிறார். இந்த அடைமானம், சுவாதீன அடைமானம் (Usufructuary Mortgage) ஆகும்.

சுவாதீன அடைமானத்தில் குறிப்பிடத்தகுந்த அமைப்பு யாதெனில், அடைமானம் பெறுபவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தை உடனடியாகப் பெற்று, வாடகை வருமானங்களை வட்டிக்கு அல்லது அசலுக்கு, அல்லது இரண்டிற்கும் தீர்க்கப்பெறுகிற பேரமாகும். சுவாதீனத்தைப் பொறுத்த பேரம் இல்லையெனில், அது சுவாதீன அடைமானம் ஆகாது.

சுவாதீன அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகள்:

1. அடைமானம் பெறுபவரிடம், அடைமானச் சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படுகிறது; அல்லது கொடுக்கப்படுவதாக ஒப்புக் கொள்ளப்படுகிறது.
2. வட்டிக்காக, அல்லது அசலுக்காக, அல்லது இரண்டிற்குமாகச் சொத்தின் வாடகை, வருமானங்களை அடைமானம் பெறுபவர் எடுத்துக்கொள்கிறார்.
3. அடைமானம் வைப்பவர், பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்காகத் தனிப்பட்ட முறையில் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதில்லை.
4. தம்மை அடைமானம் வைப்பவர் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதில்லையாதலால், அடைமானம் பெறுபவருக்கு விற்பனை, அல்லது அடைமான மீட்சியுரிமை அடைப்புப் போன்ற பரிகாரங்கள் இல்லை.

4. ஆங்கில அடைமானம் (English Mortgage) [பிரிவு 58 (e)]:

இவ்வகை அடைமானத்தில், அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானக் கடன் தொகையைக் குறித்த தேதியில் திருப்பிக் கொடுப்பதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்தி அதன்படி பணம் கொடுத்துவிட்டால், சொத்தைத் திருப்பி மாற்றிக்கொடுக்க வேண்டுமென்ற முன் நிபந்தனையுடன் அடைமானச் சொத்தை முற்றிலுமாக அடைமானம் பெறுபவருக்கு மாற்றிக் கொடுக்கிறார். இத்தகைய அடைமானமே ஆங்கில அடைமானம் ஆகும்.

ஆங்கில அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகள்:

1. குறித்த தேதியில் அடைமானப் பணத்தைத் திருப்பிச் செலுத்துவதாக அடைமானம் வைப்பவர், தம்மைக் கட்டுப் படுத்திக் கொள்ளுதல்;

2. அடைமானச் சொத்தை முற்றிலுமாக அடைமானம் பெறுபவருக்கு மாற்றியளித்தல்;

3. ஒப்பந்தப்படி அடைமானப் பணத்தை அடைமானம் வைத்தவர் திருப்பிக் கொடுக்கும்போது, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானச் சொத்தைத் திரும்ப மாற்றியளிக்க வேண்டுமென்ற உறுதிமொழி.

5. பத்திர வைப்பு அடைமானம் (Mortgage by Deposit of Title Deeds) [பிரிவு 58 (f)]:

திடீரெனப் பணமுடை ஏற்படும் காலத்தில், மூல ஆவணங்களைச் சரிபார்த்தல், ஆவணம் எழுதுதல் என்ற தேவைகள் இன்றி வணிக சமூகத்தினர் உடனடியாகப் பணம் பெறும் நோக்கத்துடன் தனியான எளிய முறையில் இத்தகைய அடைமானம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. ஆனால், இத்தகைய வசதி, குறிப்பிட்ட சில நகரங்களுக்கு மட்டும் கிடைக்கும். அரசு பதிவிதழில் குறிப்பிடப்படாத மற்ற நகரங்களுக்கு இவ்வசதி கிட்டாது. அவ்வாறு அங்கு ஏற்படுத்துவது அடைமானமாகவோ, பொருட்பிணைப் பொறுப்பாகவோ செயல்படாது. **[கொன்சாடி Vs. சிவா[1]].**

இவ்வடைமானத்தில், அசையாச் சொத்தைக் கடனுக்குப் பிணையாக்கும் கருத்துடன் ஒருவர், தமக்குக் கடன் கொடுத்தவரிடம் அதன் உரிமைமூல ஆவணங்களை ஒப்படைக்கிறார். இது 'மூல ஆவண அடைமானம்', அல்லது 'பத்திர வைப்பு அடைமானம்' எனப்படும். இதனைக் கடன் கொடுப்பவரிடமோ, அவரது அங்கீகாரம் பெற்ற முகவரிடமோ ஆவணங்களை ஒப்படைப்பதன் மூலம் ஏற்படுத்தலாம். இவ்வாறு ஆவணங்களை ஒப்படைப்பது சொத்தில் ஒரு பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்தும். இதனை மற்ற அடைமானங்களைப்போல எழுதுதல், சான்றுக் கையொப்பம் இடுதல், பதிவு செய்தல் போன்ற சட்டத் தேவைகளின்றியே ஏற்படுத்தலாம். எனினும், மற்ற எந்த அடைமானத்திற்கும் இது தாழ்வானது அன்று. இது தகைமை நெறி அடைமானம் (Equitable Mortgage) என்றும் அழைக்கப்படுகிறது.

பத்திரவைப்பு அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புகள்:

1. கடன்,
2. மூல ஆவணங்களை ஒப்படைத்தல்,
3. ஆவணங்கள் கடனுக்குப் பிணையமாக இருக்க வேண்டுமென்ற எண்ணம்.

6. கதம்ப அடைமானம் (Anomalous Mortgage) [பிரிவு 58 (g)]:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 58ஆவது பிரிவின் 'b' முதல் 'f'

1. (1905) 28 சென்னை, 54

வரையிலுள்ள உட்பிரிவுகள், அடைமானத்தின் வெவ்வேறு வடிவங்கள் பற்றி உரைக்கின்றன. இவற்றை ஏற்கெனவே பார்த்துள்ளோம். இந்த அய்ந்து வகை அடைமானங்கள் தவிர, வேறு வகை அடைமானங்களும் உண்டு. இவை எந்த வகையிலும் சாராதவை. சென்னையில் ஒத்தி, கனோம் (Kanom) போன்ற அடைமானங்களும், குஜராத்தில் சான் போன்ற அடைமானங்களும் வழக்கில் உள்ளன. இவை வழக்காறு, மற்றும் அடைமானம் பெறுபவரின் விருப்பம் போன்றவற்றால் மாறுபட்டு இருக்கின்றன. இவ்வாறு இப்பிரிவில் கூறப்படும் ஐந்து வகை அடைமானங்களிலும் சாராதவை கதம்ப அடைமானம் என்று வழங்கப்படுகிறது. இஃது, உட்பிரிவு (g)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது. எனினும் இத்தகைய கதம்ப அடைமானங்கள் உட்பிரிவு (a)[1]-ல் கூறப்பட்டுள்ள இலக்கணத்திற்கு உட்பட்டு இருக்க வேண்டும். எனவே, கதம்ப அடைமானம் என்பது, உட்பிரிவு (a)-க்கு உட்பட்டு அமைந்து உட்பிரிவு (b) முதல் (f) வரையுள்ளவற்றில் கூறப்பட்டவற்றைச் சாராமல் இருக்கும், அல்லது உட்பிரிவு (b) முதல் (f) வகைகளின் சேர்க்கையால் இருக்கும்.

பொதுவாக 58ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள அடைமானங்களில், ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட இணைந்த அடைமானங்கள் வழக்கில் இருப்பதைக் காணலாம். அவையாவன: *(1)* சுவாதீன ஈட்டடைமானம் (Simple usufructuary mortgage); *(2)* சுவாதீன விற்பனை அடைமானம் (Mortgage usufructuary by conditional sale).

சுவாதீன ஈட்டடைமானம்:

இஃது ஈட்டடைமானம் மற்றும் சுவாதீன அடைமானங்களின் சேர்க்கையாகும். இத்தகைய அடைமானங்களில் அடைமானம் பெற்றவர் வசம் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டுச் சொத்திலிருந்து வரும் வருமானம், வாடகை முதலியவற்றை எடுத்துக்கொள்ளும் உரிமை கொடுக்கப் பட்டிருக்கும். அதே சமயம், அடைமானம் வைப்பவர், அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்துவதாகக் கூறப்பட்ட முறையில் தம்மைக் கட்டுப் படுத்திக் கொண்டிருப்பார். இத்தகைய கதம்ப அடைமானத்தில் அடைமானம் பெற்றவரின் நிலை உயர்ந்த நிலையில் இருக்கும். அவருக்குக் கிடைக்கும் பரிகாரங்கள் தனித்தனியானவை. அவர் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவர வழக்குத் தொடரலாம் அல்லது தம் கடன்தொகை தீரும்வரை சொத்தின் சுவாதீனத்தைத் தம்மிடம் வைத்துக்கொள்ளலாம்.

சுவாதீன விற்பனை அடைமானம்:

இது விற்பனை அடைமானம், மற்றும் சுவாதீன அடைமானங்களின் சேர்க்கையாகும். இத்தகைய அடைமானங்களில், அடைமானம் பெற்றவருக்குச் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டுச் சொத்திலிருந்து எழும் பயன்களை அடையும் உரிமையும் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும். ஆனால், அதே சமயத்தில் அடைமானப் பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்குக்

1. 58 (a) - அடைமானத்தின் வரையறை.

காலக்கெடுவும் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கும். அக்காலக்கெடுவிற்குள் அடைமானம் வைத்தவர் பணத்தைச் செலுத்தாவிடின், அடைமானம் பெற்றவருக்கு விற்பனை அடைமானத்தில் உள்ளது போல மீட்சியுரிமையை அடைக்கும் உரிமையும் (Right of foreclosure) கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்.

முடிவுரை:

அடைமானத்தின் வகைகள் மேற்கண்டவாறு அமைந்துள்ளன.[1]

3. Define Mortgage. Distinguish between a mortgage by conditional sale and a sale with a condition for repurchase. (அடைமானம் என்பதை வரையறை செய்க. விற்பனை அடைமானத்தை திரும்பி வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனையிலிருந்து வேறுபடுத்துக.)

அடைமானம் - வரையறை:

[முந்தைய வினாவில் காண்க.]

விற்பனை அடைமானம், திரும்பி வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனை (Mortgage by Conditional Sale and a Sale with a Condition for repurchase) - வேறுபாடுகள்:

விற்பனை அடைமானத்திற்கும், திரும்பி வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள் மிக நுணுக்கமானவை. இவற்றை சாதாரணமாக பார்த்தால் தெரியாது. நுணுக்கமாக ஆய்ந்து பார்த்தல் வேண்டும். அவ்வேறுபாடுகள் பின்வருமாறு:

1. உரிமைமாற்றமானது அடைமானமாக இருப்பின், பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்தும் காலமானது, ஒப்பந்தத்தின் உயிர் மையமாகக் கருதப்படுவதில்லை (time is not the essence of contract). மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதவரை செலுத்தப்பட வேண்டிய தேதிக்குப் பிறகும் அடைமானம் வைத்தவர், பணத்தைத் திருப்பிச் செலுத்தலாம்; அடைமானப் பொருளை மீட்டுக்கொள்ளலாம். ஏனென்றால், இங்கு இழப்பு வாசகத்தைச் சட்டப்படி நிறைவேற்ற வேண்டியதில்லை. இதற்கு மாறாக, உரிமைமாற்றமானது, விற்பனையாக இருப்பின், திரும்ப வாங்கும் விருப்புரிமை, ஒப்பந்தத்தின் பேரங்களின்படி கண்டிப்பான முறையில் நிறைவேற்றப்படும். செலுத்தப்பட வேண்டிய தேதியில் பணம் செலுத்தப்படவில்லையெனில், விருப்புரிமையை இழக்க நேரிடும்.

---

1. ஒவ்வொரு அடைமானத்தின் சிறப்பியல்புக்கும் கீழே பல்வேறு விஷயங்களையும் வழக்குகளையும் எடுத்துக் கூறலாம். ஆனால் விடை மிகவும் நீண்டு விடும். எனவே தேவையான அளவில் இங்கு கூறப்பட்டுள்ளது. தேர்வில் வினாவையும் காலத்தையும் அனுசரித்து விடையளிக்கவும். அடைமான வகைகளின் சட்டப் பிரிவை குறிப்பிட மறக்க வேண்டாம். – **ஆசிரியர்**

பகவான் சகாய் Vs. பகவான்தின்[1] என்ற வழக்கில், விற்பனை போன்ற ஆவணம் ஒன்றில் இரக்கும், அன்பு காரணமாக குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் சொத்தினைத் திரும்பப் பெறும் சலுகை விற்றவருக்கு அளிக்கப்பட்டது. குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு அதாவது ஐம்பது ஆண்டுகளுக்குப் பிறகு, சொத்தின் மீட்சிக்கு உரிமை கோரப்பட்டது. உரிமைமாற்றமானது அடைமானமன்று; திரும்ப வாங்கும் நிபந்தனை கொண்ட விற்பனை என்று கூறப்பட்டு அவரது உரிமை நிராகரிக்கப்பட்டது.

Bhaskar Vs. Shrinarayan[2] - இவ்வழக்கில் குறிப்பிட்ட 5 ஆண்டுகளுக்குள், உரிமை மாற்றம் செய்தவரோ அல்லது அவரது வாரிசுகள் (executant or his heirs) சொத்தினை திரும்ப வாங்கும் உரிமையை (re-conveyance) செயற்படுத்த வேண்டும். ஆனால் அதே சமயத்தில் இவ்வுரிமையானது, 5 ஆண்டுகளுக்கு மேல் '1 நாள் கடந்து விட்டாலும்' (If one more day expires) இழந்து விடும், என்ற வாசகத்துடன் அப்பத்திரம் எழுதப்பட்டிருந்தது. இருப்பினும் அப்பத்திரத்தின் வேறு வாசகங்களின்படி, அப்பத்திரமானது, விற்பனை அடைமானம் (Mortgage by Conditional Sale) என்பது கண்டறியப்பட்டது. முன் சொன்னபடி, உரிமை மாற்றமானது அடைமானமாக இருப்பின், பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்தும் காலமானது, ஒப்பந்தத்தின் உயிர் மையமாகக் கருதப் படுவதில்லை. எனவே, 5 ஆண்டுகள் கழித்து பல காலம் ஆனாலும், உரிமை மாற்றம் செய்தவர், அச்சொத்தின் அடைமானத்தை (அச்சொத்தை) மீட்டுப் பெற உரிமையுடையவர், (right of redemption) என்று உச்ச நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது.

2. அடைமானத்தைப் பொறுத்தவரையில், அடைமானம் வைத்தவர், தம்முடைய உரிமையை வேறொருவருக்கு மாற்றளிக்கலாம்; அவருக்குச் சொத்தினை மீட்க உரிமை உண்டு. ஆனால் திரும்ப வாங்கும் ஒப்பந்தம் கொண்ட விற்பனையில் திரும்ப வாங்கும் விருப்புரிமை மற்றவருக்கு மட்டுமே உண்டு; அதனை வேறொருவருக்கு மாற்றியளிக்க முடியாது.

3. அடுத்து, இரண்டிற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளைக் காண, அந்த இருவருக்கும் உள்ள உறவுமுறைகளை நோக்க வேண்டும். தொடர்ந்து கடன் கொடுத்தவர், கடனாளர் என்ற உறவு இருக்கிறதா என்பதைக் காணவேண்டும். அவர்களிடைக் கடன் ஏதும் இல்லையெனில், உரிமைமாற்றம் அடைமானம் ஆகாது.

4. ஆவணம் ஒன்று, விற்பனை ஆவணமா, திரும்ப வாங்கும் உரிமைகொண்ட விற்பனை ஆவணமா என்பது, தரப்பினர் எண்ணத்தைப் பொறுத்து அமையும். எனவே, இதனை ஆவணத்தின் பேரங்களிலிருந்தும்

1. 12 அலகாபாத் 387 (P.C.)
2. (1960) S.C. 301

மற்றச் சூழ்நிலைகளிலிருந்தும் அறிய வேண்டும். ஆவணத்தில் கொடுக்கப்படும் தலைப்பு மட்டும், அதன் தன்மையை நிர்ணயிக்காது.

Srinivasa Raghavan Vs. Kalianna Goundan[1] - மேற்படி முக்கியமான வழக்கில், 25-6-1934ம் தேதி கொண்டதொரு பத்திரமானது P என்பவருக்குச் சார்பாக A, B, C ஆகிய மூவரால் பின்வரும் அம்சங்களை அடக்கி எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது. *(1)* பத்திரத்தின் தலைப்பு 'நிபந்தனை விற்பனைப் பத்திரம்' (Conditional deed of sale) ஆகும். *(2)* A, B, C ஆகிய மூவராலாலோ அல்லது அவரது வாரிசுகளாகவோ 'விற்பனைத் தொகை' (the sale consideration) திரும்பச் செலுத்தப்படாத வரை, Pக்கு அச்சொத்தின் மீது எவ்வித உரிமையும் கிடையாது. *(3)* 'அவர்களுடைய சொந்தப் பணங்களிலிருந்து' (out of their own moneys) தொகை திரும்பச் செலுத்தப்படுதல் செய்யப்பட வேண்டும். *(4)* 25-6-1939ம் தேதியில் தொகை செலுத்தப்பட வேண்டும். தவறினால் A, B, Cக்கோ அல்லது அவரது வாரிசுகளுக்கோ அச்சொத்தின் மீது எவ்வுரிமையும் கிடையாது. *(5)* A, B, Cயால் பத்திரத்திற்குண்டான முத்திரைகள் வாங்கப்பட்டன. *(6)* சொத்தின் பட்டா Pக்கு மாற்றப்படவில்லை.

பத்திரத்தின் மேற்கண்ட அம்சங்களை நுணுகி ஆராய்ந்த சென்னை உயர்நீதிமன்றம், பின்வருமாறு தீர்ப்பு வழங்கியது. அதன்படி, மேற்கண்ட அம்சங்களில் 3வது அம்சமானது, மேற்படி பத்திரம் ஒரு விற்பனையை குறிப்பிடுகிறது என்பதில் அய்யமில்லை; ஆனால், பிற அம்சங்கள், அப்பத்திரத்தை ஒரு அடைமானமாக கூறப்படுவதற்கு உகந்த வகையிலேயே இருக்கின்றன. எனவே, மேற்படி அம்சங்கள் அனைத்திற்கும், ஒரு கூட்டு விளைவுதான் (cumulative effect) கொடுக்க வேண்டுமேயொழிய, தனித்தனியாக கண்ணோக்கக் கூடாது. அப்படிப் பார்த்தால், மேற்படி பத்திரம், ஒரு விற்பனை அடைமானத்தையே (mortgage by conditional sale) உருவாக்குகிறது, என்று தீர்ப்பளித்தது.

5. சில சமயங்களில், ஆவணங்களில் குறிக்கப்பெறும் சொத்தின் மதிப்பைக் கொண்டுகூட, வேறுபாட்டினை உணரலாம். ஆவணத்தில் குறிக்கப்படும் விலையும், சொத்தின் மதிப்பும் சரியாக இருந்தால் அது விற்பனையாகும். ஆவணத்தில் குறிக்கப்படும் மதிப்பு சொத்தின் மதிப்பைவிட, மிகக் குறைவாக இருந்தால், அஃது அடைமானமாகும்.

விற்பனைக்கும் அடைமானத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளை சுவாதீனம், முத்திரைத்தாளை வாங்கியவர், வட்டி திரும்பப் பெறும் காலம், நுகரும் முறை போன்றவற்றிலிருந்தும் அறியலாம்.

4. Distinguish between Simple Mortgage and Usufructuary Mortgage.

வேறுபடுத்திக் காட்டுக:
ஈட்டடைமானத்தையும் சுவாதீன அடைமானத்தையும்.

---

1. (1947) Mad. 60-(1946) 2 M.L.J. 75 - 59 L.W. 392

ஈட்டடைமானம் (Simple Mortgage)	சுவாதீன அடைமானம் (Usufructuary Mortgage)
1. இது குறித்து பிரிவு 58 (b) வரையறை தருகிறது.	இது குறித்து பிரிவு 58 (d) வரையறை தருகிறது.
2. இதில் அடைமானம் வைத்தவரின் வசமே அடைமானச் சொத்தின் சுவாதீனம் உள்ளது.	இதில் சுவாதீனமானது அடைமானம் பெற்றவர் வசம் கொடுக்கப்படுகிறது.
3. அடைமானம் வைத்தவரை அடைமானப் பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதாகத் தனிப்பட்ட முறையில் தம்மை, இங்கு கட்டுப்படுத்திக் கொள்கிறார்.	வட்டிக்காக, அல்லது அசலுக்காக, அல்லது இரண்டிற்குமாக சொத்தின் வாடகை, வருமானங்களை அடைமானம் பெறுபவர் எடுத்துக் கொள்ள, அடைமானம் வைத்தவர் சம்மதிக்கிறாரேயொழிய, தான் தனிப்பட்ட விதத்தில் பணத்தைச் செலுத்த கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதில்லை.
4. இங்கு அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்தை விற்பனைக்கு கொண்டு வந்து, தம்முடைய தொகையை அவர் எடுத்துக் கொள்ளலாம்.	இங்கு அடைமானம் வைப்பவர், பணத்தை திரும்பச் செலுத்த தம்மை தனிப்பட்ட விதத்தில் கட்டுப்படுத்திக் கொள்வதில்லையாதலால், அடைமானம் பெறுபவருக்கு விற்பனை அல்லது அடைமானம் மீட்சியுரிமை போன்ற பரிகாரங்கள் ஏதுமில்லை.
5. இங்கு சொத்தின் சுவாதீனம் தரப்படாததால் வருமானங்களை அடைமானம் பெற்றவர், பெற இயலாது. எனவே, பற்று-வரவு கணக்குகளை அடைமானம் பெற்றவர் வைத்திருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை.	இங்கு, அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்தின் வாடகை, வருமானங்களை தான் கொடுத்த கடனின் வட்டி மற்றும் அசலுக்கு ஈடாக பெற்றுக் கொள்வதால், அவர் பற்று-வரவு கணக்குகளை அவசியம் பராமரித்து வர வேண்டும். கடன் தொகை முடிவுக்கு வரும் வரையில், தொகை சேர்ந்தவுடன், அக்கணக்குகளை அடைமானம் வைத்தவரிடம் காண்பிக்க வேண்டும்.

3. அடைமானங்கள் செய்யப்படும் முறை (Method of Effecting Mortgages)

5. Define 'Mortgage' and state how mortgages are effected. ('அடைமானம்' என்பதற்கு இலக்கணம் கூறுக. எவ்வாறு அடைமானங்கள் செய்யப்படுகின்றன என்பதைக் கூறுக.)

அடைமானம் - வரையறை:

[முந்தைய வினாக்களில் காண்க.]

அடைமானங்கள் செய்யப்படும் முறை [பிரிவு 59]:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 59-ஆவது பிரிவு, அடைமானம் ஒன்றினை எவ்வாறு செயல்படுத்துவது, அல்லது நிறைவேற்றுவது என்பது பற்றிக் கூறுகிறது. அதாவது, பதிவு செய்தல், கையெழுத்திடல் மற்றும் சான்றுக் கையொப்பம் இடல் போன்றவை குறித்த விதிகளை உரைக்கின்றது. இப்பிரிவின் முதலாவது பத்தியின்படி, பெறப்பட்ட அசல் தொகை ரூபாய் நூறு, அல்லது அதற்கு மேற்பட்டு இருக்கும்போது, பத்திர வைப்பு ஆவணம் தவிர, மற்ற அடைமானங்கள் அடைமானம் செய்பவரால் கையெழுத்து இடப்பட்டு குறைந்தது இரண்டு சாட்சிகளால் சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பெற்று பதிவு செய்யப்படுவதன் மூலமே செயல்படுத்த முடியும். இரண்டாவது பத்தியின்படி பெறப்படும் அசல் தொகை ரூபாய் நூற்றுக்கும் குறைவாக இருக்கும்போது ஈட்டடைமானம் தவிர, மற்ற அடைமானங்கள் அடைமானம் செய்பவரால் கையெழுத்து இடப்பட்டுக் குறைந்தது இரண்டு சாட்சிகளால் சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பெற்று பதிவு செய்யப்படுவதன் மூலமோ, சொத்தை ஒப்படைப்பதன் மூலமோ செயல்படுத்தப் பட முடியும்.

மேற்கண்டதிலிருந்து தெளிவாகும் கருத்துகள்:

1. பெறப்படும் அசல்தொகை எவ்வளவாக இருப்பினும் ஈட்டடைமானத்தைப் பதிவு செய்வதன் மூலமே ஏற்படுத்த முடியும்.
2. பெறப்படும் அசல்தொகை ரூபாய் நூறு, அல்லது அதற்கு மேலாக இருக்கும்போது ஓர் அடைமானத்தை, பத்திரவைப்பு அடைமானத்தைத் தவிர, பதிவு செய்வதன் மூலமே ஏற்படுத்த முடியும்.

3. பெறப்படும் தொகை ரூபாய் நூற்றுக்கும் குறைவாக இருக்கும் போது ஓர் ஈட்டடைமானத்தைப் பொறுத்தவரை பதிவு செய்வதன் மூலமோ, பிற வகை அடைமானங்களை சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலமோ ஏற்படுத்தலாம்.

ஈட்டடைமானத்தில், சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படுவதில்லை. எனவேதான், அசல்தொகை ரூபாய் நூற்றுக்கும் குறைவாக இருக்கும் பிற அடைமானங்களை சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலம் ஏற்படுத்த முடியும். ஈட்டடைமானத்தைப் பதிவு ஆவணம் வாயிலாகவே ஏற்படுத்த முடியும். பத்திர வைப்பு ஆவணத்தைப் பொறுத்தவரை, அஃது எழுதப்பட வேண்டியது இல்லை. எனவே, அது பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை. இச்சட்டத்தில் அசையும் பொருள்களின் அடைமானத்தைப் பற்றி ஒன்றும் குறிப்பிடவில்லை. எனவே, அவற்றிற்குப் பதிவு செய்தல், சான்றுக் கையொப்பமிடல் போன்றவை தேவையில்லை.

பதிவு செய்தல் (Registration):

மேலே கண்டவாறு அடைமானங்கள் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஆவணங்கள் இவ்வாறு பதிவு செய்யப்படாவிட்டாலோ, ஏதாவது ஒரு காரணத்தினால் பதிவு செய்யாமல் போனாலோ, அவை சொத்தை எவ்விதத்திலும் பாதியா. அத்தகைய ஆவணங்கள் பொருட்பிணைப் பொறுப்பாக (charge) இயங்காது.

பதிவு செய்யப்பட்ட அடைமானங்கள் நிறைவேற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்து செயலுக்கு வரும். ஒப்படைப்பு மூலம் ஏற்படுத்தப்பட்ட அடைமானங்கள், சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து செயலுக்கு வரும்.

கையெழுத்திடல் (Signed):

அடைமானம் ஒவ்வொன்றும், அடைமானம் வைப்பவரால் கையெழுத்து இடப்பட வேண்டும். பொதுப் பொருள் விளக்கச் சட்டத்தின்படி, 'கையெழுத்து' என்பது, 'கைரேகை'யையும் உள்ளடக்கும். 123ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டவாறு வெளிப்படையாக ஒரு முகவர் கையெழுத்து இடலாம் என்று இங்குக் கூறப்படவில்லையெனினும், அடைமானம் வைப்பவரின் ஒப்புதலின் கீழ் வேறொருவர் கையொப்பம் இடுவதில் தவறில்லை.

சான்றுக் கையொப்பமிடல் (Attestation):

ஒவ்வோர் அடைமான ஆவணத்திலும் குறைந்தது இரண்டு சாட்சிகளின் கையொப்பமாவது இருக்க வேண்டும். சான்றுக் கையொப்பம் பற்றிய நலனை ஏற்கெனவே 3-ஆவது பிரிவின்கீழ் விளக்கமாகப் பார்த்திருக்கிறோம். கையெழுத்தும் சான்றுக் கையொப்பமும் இல்லா ஆவணங்கள் எவ்வித விளைவையும் ஏற்படுத்தா.

4. அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் (Right and Liabilities of Mortgagor)

உள்ளே நுழைவதற்கு முன் ஒரு சிறு விளக்கம்

நாம் இதுகாறும் அடைமானம் என்றால் என்ன, அதன் வகைகள் யாவை, சில வகையான அடைமானங்களுக்கிடையிலான வேறுபாடுகள் யாவை என்பனவற்றையெல்லாம் சென்ற அத்தியாயங்களில் கண்டோம். இனி 'அடைமானத்தின்' மற்றொரு முக்கியமான பகுதிக்கு செல்ல இருக்கிறோம். அது 'அடைமானம் வைப்பவரின் மற்றும் பெறுபவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும்' (Right and Liabilities of Mortgagor and Mortgagee) ஆகும். அதாவது அடைமானம் வைப்பவருக்கும் சரி அடைமானம் பெறுபவருக்கும் சரி தனித்தனியே சில சட்டப்படியான உரிமைகளும், அதே சமயத்தில் பொறுப்புகளும் உண்டு. எனவே, இந்த அத்தியாயத்தை (அ) மற்றும் (ஆ) என்ற இரு பகுதிகளாகப் பிரித்து, அவற்றின் கீழ் முறையே அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை விளக்கியுள்ளேன். அவற்றில் முதற்கண் இந்த அத்தியாயத்தின் (அ) பகுதியில் நாம் காண இருப்பது, அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagor) ஆகும்.

அடைமானம் வைப்பவருக்கு உள்ள ஒவ்வொரு உரிமையும் அதி முக்கியமானது. பல தேர்வுகளில் அத்தகு ஒவ்வொரு உரிமையும் ஒரு தனி வினாவாகவே கேட்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, அவற்றை அந்த வினாவின் அடிப்படையிலேயே, பின்வருமாறு விடை பகர்ந்துள்ளேன்.

அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் குறித்து, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 60 முதல் 64 வரையிலான பிரிவுகள் விளக்கம் தருகின்றன. இந்த அத்தியாயம் சற்று கடினமானதாகும். இயன்ற வரை எளிதாகப் புரியும் வண்ணம் எழுதியுள்ளேன். சில இடங்களில் முந்தைய வினாவின் விடையில் வந்த விபரங்களே திரும்ப வரக் கூடும். ஆனால் அந்தந்த வினாவிற்கு ஏற்ற வகையில், விடை கோர்வையாக அமைய வேண்டுமென்பதால், விபரங்கள் திரும்ப கொடுத்திருப்பதை தவிர்க்க இயலவில்லை. இப்பகுதியிலிருந்து குறைந்தபட்சம் 2 நெடு வினாக்களும், 2 சிறுகுறிப்பு வினாக்களும் கேட்கப்படுவதால், சர்வ கவனமுடன் படிக்கவும். இனி அவ்வுரிமைகளை ஒன்றன் பின் ஒன்றாக பின்வருமாறு காண்போமா?

(அ) அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagor)

(i) அடைமான மீட்புரிமை (Right of Redemption of Mortgage)

6. Explain the term 'equity of redemption'. Discuss on what principles the mortgagor's right to redeem the mortgaged property is based. **('தகைமை மீட்பு' என்ற பதத்தை விளக்குக. அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமையானது எக்கொள்கைகளை அடிப்படையாகக் கொண்டது என்பதை விவாதிக்க.)**

(அல்லது)

When does the right of redemption of mortgage arise? How the mortgagor's right of redemption is exercised? **(அடைமானத்தை மீட்கும் உரிமை எப்பொழுது எழுகிறது? அடைமானம் வைப்பவரின் மீட்புரிமை எவ்வாறு செயல்படுத்தப்படுகிறது?)**

(அல்லது)

Right of redemption of Mortgage - Write short notes. **(அடைமான மீட்புரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)**

முன்னுரை:

அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகளிலேயே மிகவும் முக்கியத் துவம் வாய்ந்தது, அடைமானம் வைப்பவரின் 'அடைமான மீட்புரிமை' (right of redemption) ஆகும். இது குறித்து சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 60-வது பிரிவு வரையறை தருகிறது. அவ்வரையறை கூறும் விளக்கத்தை அறிந்து கொள்வதற்கு முன் 'அடைமான மீட்புரிமை' பிறந்த பின்னணியை அறிந்து கொள்வது அவசியமாகும்.

அடைமான மீட்புரிமையின் பின்னணி:

'மீட்பு' (Redeem) என்றால் 'திரும்பப் பெறுதல்' என்று பொருள். அதனடிப்படையில், 'அடைமான மீட்புரிமை' என்பது, அடைமானக் கடனை செலுத்தி அடைமானச் சொத்தை மீட்கும் உரிமை, என்று பொருளாகும்.

'அடைமான மீட்புரிமை' என்பது இந்தியச் சொல் அல்ல. இது, ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து கடனாகப் பெறப்பட்ட சொல்லாகும். ஆங்கிலச் சட்டத்தில் இதனை 'தகைமைநெறி மீட்பு' (Equity of

Redemption) என அழைப்பர். 'அடைமானம் வைப்பவர், குறிப்பிட்ட நினத்தில் கடனை திருப்பிச் செலுத்தவில்லையானால், அவர் சட்டப்படி (of law) அடைமானச் சொத்தை மீட்கும் உரிமையை இழந்துவிடுவார்; ஆனால் தகைமை நெறியானது,[1](Equity) அடைமானத்தை மீட்பதாக ஒப்புக் கொண்ட தேதி கடந்துவிட்டாலும், அடைமானச் சொத்தின் விற்பனைக்கு முன் அடைமானம் வைப்பவர், கடனை திருப்பிச் செலுத்தி, அச்சொத்தை மீட்பு செய்ய வேண்டினால், அடைமானம் பெற்றவர் அச் சொத்தை அவரிடம் ஒப்படைத்துவிட வேண்டும் என வலியுறுத்துகிறது, என்று ஆங்கில நாட்டின் தகைமை நெறி நீதிமன்றங்கள் (Courts of Equity) கூறின. எனவே, இது 'தகைமை நெறி மீட்பு' எனப்படலாயிற்று.

மேற்படி தகைமை நெறி அடைமான மீட்புரிமைக் கோட்பாடு இந்தியவிற்கு புதியது. எனவே, ஒரு அடைமானப் பத்திரத்தில், குறிப்பிட்ட காலத்திற்குப் பின்னர், அடைமானச் சொத்தை மீட்க முடியாது என்ற இழப்பு வாசகங்கள் இருப்பின், அவற்றை முதலில் நீதிமன்றங்கள் கடுமையான முறையில் நிறைவேற்றின.

இந்த நிலை முதன்முதலாக 1858ஆம் ஆண்டில் சென்னை மாநிலத்தில் மாற்றியமைக்கப்பட்டது. அப்போதைய சென்னை சதார் அதாலட் நீதிமன்றங்கள் (Sadder Adalat) **Venkata Vs. Parvathi**[2] மற்றும் **Nallana Vs. Pallani**[3] ஆகிய வழக்குகளில், ஆங்கில தகைமை நெறி நீதிமன்றங்களால் பின்பற்றி, அடைமானக் கடன் செலுத்தப்பட வேண்டிய காலத்திற்குப் பிறகும், அடைமானச் சொத்தை மீட்கலாம், என்றுரைத்தன.

ஆனால், இந்த புதிய மாற்றத்தை **Pattabhiramier Vs. Venkatarao Naicker**[4] வழக்கில் பிரிவி கவுன்சில் ஏற்றுக் கொள்ளவில்லை. இவ்வழக்கு சுமார் 9 ஆண்டு காலம் வரை பிரிவி கவுன்சிலில் தீர்ப்பு காணாமல் நிலுவையிலேயே இருந்தது. இந்தக் காலத்திலும், இவ்வழக்கிற்குப் பின்னரும் கூட, சென்னை மற்றும் பம்பாய் உயர் நீதிமன்றங்கள், ஆங்கிலத் தகைமை நெறி அடைமான மீட்புரிமையை ஏற்றுச் செயல்படுத்தி வந்தன.

இந்நிலையில், **Thambuswami Vs. Hussain**[5] என்ற வழக்கும் பிரிவி கவுன்சில் முன் வந்தது. இவ்வழக்கிலும், மேற்கண்ட **Pattabhiramier Vs. Venkatarao Naicker**[4] வழக்கில் கூறப்பட்ட கருத்தே வலியுறுத்தப்பட்டது. எனினும், அப்போதிருந்த முரண்பட்ட கருத்துக்களைக் கவனத்தில் கொண்டு, இது குறித்த சட்டமன்றத் தலையீடு வேண்டும் என்ற கருத்தையும் வெளியிட்டது.

---

1. தகைமை நெறி என்பது நீதி, நேர்மை, நியாயம், நன்மனச் சான்று எனப்படுகிறது.
2. 1 M.H.C. 460
3. 2 M.H.C 420
4. (1890) 13 M.I.A. 560
5. 1 Mad. 1 = 2 1.A. 241

இந்த கருத்தை மேற்கொண்டு 1882ஆம் ஆண்டில் இயற்றப்பட்ட சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் **60வது பிரிவின் கீழ் 'அடைமான மீட்புரிமை'** சட்டப்பூர்வமாக ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டது. இவ்வாறு, ஆங்கில நாட்டின் தகைமை நெறி அடைமான மீட்புரிமையே (Equity of redemption) இந்தியாவில் அடைமான மீட்புரிமையாக (Right of redemption) பிரிவு 60ன் கீழ் சேர்க்கப்பட்டது.

அடைமான மீட்புரிமை - பிரிவு 60 கூறுவதாவது:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 60வது பிரிவின்படி, அசல் தொகையை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்தவுடன், எப்போது வேண்டுமானாலும், அடைமானம் வைத்தவர் பணத்தை செலுத்தி, தனது அடைமானச் சொத்தை மீட்டுக் கொள்ள உரிமை படைத்தவராவார். சட்டத்தின் வழியாகவே இவ்வுரிமை அளிக்கப்பட்டிருப்பதால், இது அடைமானம் வைப்பவரின் **'சட்டபூர்வ உரிமை' (statutory right)** ஆகிறது. மேலும் மேற்படி 60வது பிரிவு அடைமான மீட்புரிமை எப்போது எழுகிறது, எவ்வாறு பணம் செலுத்தப்பட வேண்டும், அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் யாவை என்பன பற்றியெல்லாம் கூறுகிறது. அவை வருமாறு:

(i) அடைமான மீட்புரிமை எப்பொழுது எழுகிறது? (When the right of redemption arise?):

வாங்கிய அசல் தொகை பாக்கியாக நின்று அது செலுத்தப்பட வேண்டிய காலம் வந்தவுடன், அதற்குப்பின் எப்போது வேண்டுமானாலும், ஆனால் கால வரையறைச் சட்டம் கூறும் கால வரம்பிற்கு உட்பட்டு, அடைமானம் வைத்தவரின் மீட்புரிமை எழுகிறது.

(ii) அவ்வுரிமை எவ்வாறு செயற்படுத்தப்பட வேண்டும்? (Exercise of right):

குறித்த காலத்திலும் மற்றும் குறித்த இடத்திலும், அடைமானப் பணத்தை அடைமானம் பெற்றவருக்கு அளிப்பதன் வாயிலாகவோ அல்லது தருவதற்கு அவரை அழைப்பதன் வாயிலாகவோ, அடைமானம் வைப்பவரின் அடைமான மீட்புரிமை செயற்படுத்தப்படுகிறது.

(iii) அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagor):

அடைமானம் வைப்பவர் அடைமானப் பணத்தைக் கொடுப்பதின் பேரில், அவருக்கு பின்வரும் அடைமான மீட்புரிமைகள் ஏற்படுகின்றன.

(1) அடைமானச் சொத்தின் மூலப்பத்திரங்கள் மற்றும் அடைமானப் பத்திரத்தை மீட்டுப்பெற உரிமை;

(2) அடைமானச் சொத்தின் சுவாதீனமானது அடைமானம் பெற்றவர் வசமிருந்தால், அதைத் திரும்ப தம்மிடம் ஒப்படைக்கக் கோர அடைமானம் வைத்தவர் உரிமை படைத்தவர்.

(3) அடைமானம் வைத்தவரின் செலவில், அவரது பெயருக்கு அடைமானச் சொத்தை மாற்றித் தரக் கோரவோ அல்லது அந்த அடைமானம் ஒரு பதிவு பெற்ற பத்திரத்தில் எழுதப்பட்டிருந்து, அடைமானச் சொத்தின் நலனிற்கு முரணாக உரிமைகள் ஏதேனும் அடைமானம் வைத்தவருக்கு மாற்றப்பட்டிருப்பின், அவை தற்பொழுது அழிந்து விட்டதாக ஒரு ஒப்புதலை எழுத்து வடிவில் எழுதி பதிவு செய்து தரக் கோரவோ உரிமை.

ஆனால், மேற்படி அடைமான மீட்புரிமை தரப்பினர்களின் செயலாலோ அல்லது நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பாணையினாலோ அழிந்து பட்டிருக்கக்கூடாது.[1] இங்கு 'தரப்பினர்களின் செயல்' என்பது அடைமானத்திற்கு பின்னிட்டு எழுந்த உடன்படிக்கையாகும். மேலும் இது, முழுவதும் அடைமான நடவடிக்கைகளுக்கு அப்பாற்பட்டதாக இருக்க வேண்டும்.

முடிவுரை:

மேற்கண்டதிலிருந்து 'அடைமான மீட்புரிமை' என்பது அடைமானம் வைப்பவருக்குள்ள மிக முக்கியமான உரிமை என்பது புலனாகும். இந்த உரிமையை, தடை செய்யும் வண்ணம் ஏதேனும் நிபந்தனைகள் விதித்து அடைமானப் பத்திரத்தில் எழுதிக் கொண்டால் அது செல்லாது. எனவே, ஒரு முறை அடைமானம் எனில், அது எப்பொழுதும் அடைமானமே.[2]

7. "The right of redemption is a statutory right which cannot be fettered by any condition which impedes or prevents redemption" - Elucidate. ("அடைமானத்தை மீட்டும் உரிமை ஒரு சட்டப்பூர்வமான உரிமை; மீட்டுக் கொள்வதைத் தாமதப்படுத்தும் அல்லது தடை செய்யும் எந்த ஒரு நிபந்தனையானாலும் அந்த மீட்டுரிமையைத் தடங்கல் செய்ய முடியாது" - விமர்சிக்கவும்.)

முன்னுரை:

அடைமானம் வைப்பவரின் உரிமைகளுள் மிக முக்கியமான உரிமையான 'அடைமான மீட்புரிமை' குறித்து சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 60-வது பிரிவு கூறுகிறது.

அடைமான மீட்புரிமை - பிரிவு 60 கூறுவதாவது:

(சென்ற வினாவில் இதே தலைப்பில் உள்ளவற்றை சுருக்கமாகப் படித்துக் கொள்ளவும்.)

---

1. Provided that the right conferred by this Section 60 has not been extinguished by act of the parties or by decree of a court - Proviso to Section 60.
2. இவை குறித்து அடுத்து வரும் வினாக்களில் விரிவாகக் காண்போம்.

அடைமான மீட்புரிமை, ஒரு சட்டப்பூர்வமான உரிமை:

மேற்படி பிரிவு 60, வாங்கிய அசல் தொகையை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்தவுடன், எப்போது வேண்டுமானாலும் பணத்தைச் செலுத்தி அடைமானச் சொத்தை அடைமானம் வைத்தவர் மீட்டுக் கொள்ளலாம், என்று கூறுகிறது. சட்டமே, இவ்வுரிமையை அடைமானம் வைப்பவருக்கு வழங்கியிருப்பதால், இரு ஒரு 'சட்டப்பூர்வமான உரிமை' (Statutory right) ஆகிறது.

அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ளுதலைத் தாமதப்படுத்தும் அல்லது தடை செய்யும் எந்த ஒரு நிபந்தனையானாலும், அந்த மீட்புரிமையை தடங்கல் செய்ய முடியாது (Right of redemption cannot be fettered by any condition which impedes or prevents redemption):

இந்திய சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் அடைமானம் வைப்பவர், சொத்தின் உரிமையாளர் மற்றும் சுவாதீன அடைமானம் தவிர மற்ற அடைமானங்களில் அச்சொத்தின் உடைமையாளர். அவர் சொத்தை அடைமானம் வைக்கும் பொழுது தம்மிடம் உள்ள பல உரிமைகளில் சில உரிமைகளை மட்டுமே உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். மற்ற உரிமைகள் அவரிடமே இருக்கின்றன. மீதமுள்ள உரிமைகளைக் கொண்டு, தாம் மாற்றிய உரிமைகளை மீட்டுக் கொள்கிறார். இதுதான் மேற்சொன்னவாறு அடைமான மீட்புரிமை எனப்படுகிறது. இஃது எல்லா அடைமானங்களிலும் அடங்கியிருக்கிறது. இத்தகைய உரிமை, வரம்பற்றதாகும். மேலும் மேற்கண்டவாறு பிரிவு 60ன் வழியாக சட்டப்படியாக கிடைக்கக்கூடியது. அடைமானம் வைத்தவருக்கு இத்தகை உரிமை கிடையாது என்று கூறியோ, கடும் நிபந்தனை விதித்தோ அடைமான உரிமையை தாமதப்படுத்தவோ அல்லது தடை செய்யவோ முடியாது. அடைமானத் தொகை செலுத்தக் கூடிய காலம் வந்தவுடன் எப்போது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் வைத்தவர் இவ்வுரிமையை செயல்படுத்தலாம். இவ்வுரிமையைத் தடுப்பதோ அல்லது மறுப்பதோ அடைமான மீட்புரிமையின் மீதான தடை (Clog on redemption) என்று கருதப்பட்டு செல்லாததாகி விடும். இத்தகைய தடை அடைமானம் வைப்பவரையோ அவரிடமிருந்து மாற்றாக்கம் பெற்றவரையோ கட்டுப்படுத்தாது.[1]

முடிவுரை:

எனவே, அடைமான மீட்புரிமை சட்டப்பூர்வமானது. அதை தடை செய்யும் வண்ணம் அடைமானப் பத்திரத்தில் எழுதிக் கொள்ளும் எந்த நிபந்தனையும் செல்லாது.

8. "Once a mortgage always a mortgage" - Explain the doctrine.

1. வினா எண் 9-ன் கீழ் உள்ள விடையையும் சுருக்கமாக சுட்டிக் காட்டினால் மேலும் சிறந்த மதிப்பெண் கிட்டும்.

(``அடைமானம் ஆரம்பித்த தினத்திலிருந்து தொடர்ந்து அடைமானமாகவே இருக்கும்" - இந்த கொள்கையினை விளக்குக.)

(அல்லது)

"Once a mortgage always a mortgage and nothing but a mortgage" - Comment. Refer to Noakes & Co., Vs. Rice. ("ஒரு முறை அடைமானம் என்றால் அது எப்போதுமே அடைமானம்தான் மற்றும் அடைமானத்தைத் தவிர வேறொன்றுமில்லை" - விளக்குக. நோக்கஸ் அண்ட் கம்பெனி - எதிர் - ரைஸ் என்ற வழக்கைக் குறிப்பிடுக.)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் 60வது பிரிவு, அடைமானம் வைப்பவருக்கு, மிகப்பெரும் ஒரு உரிமையை அளித்துள்ளது. அது 'அடைமான மீட்புரிமையாகும்'.

அடைமான மீட்புரிமை - சிறு விளக்கம்:

மேற்படி பிரிவு 60-ன்படி, வாங்கிய அசல் தொகையை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்தவுடன், எப்போது வேண்டுமானாலும், அடைமானமாக வைத்தவர், பணத்தை செலுத்தி, அவர் தனது அடைமானச் சொத்தை மீட்டுக் கொள்ளும் உரிமையே 'அடைமான மீட்புரிமை' எனப்படுகிறது.

அடைமான மீட்புரிமை மீதான தடை செல்லாது:

இத்தகு அடைமான மீட்புரிமையை தடை செய்ய அல்லது தாமதப்படுத்த அந்த அடைமானப் பத்திரத்தில் நிபந்தனைகள் ஏதும் விதித்து எழுதிக் கொண்டிருந்தால், அது அடைமான மீட்புத் தடை (Clog on redemption) எனப்படுகிறது. இது சட்டப்படி செல்லாது. அதற்கு பின்வரும் கோட்பாடுதான் காரணம்.

"ஒரு முறை அடைமானம் என்றால் அது எப்போதுமே அடைமானம்தான் மற்றும் அடைமானத்தைத் தவிர வேறொன்றுமில்லை" - விளக்கம்:

அடைமானம் வைத்தவரின் அடைமான மீட்புரிமையை, நீதிமன்றங்களும், தகைமைநெறி நீதிமன்றங்களும் காப்பதில் மிகப் பெருமையுடன் செயல்படுகினறன என்றே கூற வேண்டும். பணக் கஷ்டத்திற்காக, ஒருவன் தனது சொத்தை அடைமானம் வைக்கிறான். அவனுக்கு அச்சொத்தை அவன் பின்னிட்டு மீட்கும் உரிமையை தடை செய்யும் வண்ணம் நிபந்தனைகள் விதிப்பது நியாயமாகுமா? இப்படிப்பட்ட தடைகளை, நீதிமன்றங்கள் செல்லுறுத்துவதில்லை; தகர்த்தெறிகின்றன. இங்குதான், "ஒரு முறை அடைமானம் என்றால் அது எப்போதுமே அடைமானம்தான்" (once a mortgage, always a

mortgage) எனும் இலத்தீன் முதுமொழி உதவிக்கு வருகிறது. இக்கோட்பாடு பின்வரும் முக்கிய வழக்கில் மேலும் மெருகூட்டப்பட்டது.

Noakes & Co., Vs. Rice[1]

இவ்வழக்கில் குத்தகையில் உள்ள மதுபான விற்பனையகம் ஒன்று, சில மதுபான விற்பனையாளர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டது. இதில் இடம் பெற்றுள்ள ஒப்பந்த வாசகம் ஒன்றின் நிபந்தனைப்படி, அசலோ, வட்டியோ, பாக்கியில் இருந்தாலும், இல்லாவிட்டாலும், அந்த விற்பனையகத்திற்குள், அடைமானம் பெற்றவர்கள் அளிக்கும் மதுவைத் தவிர வேறெதுவும் விற்கக் கூடாது. இந்நிலையில் அடைமானம் வைத்தவர்கள், தாங்கள் வாங்கிய அடைமானக் கடனை திருப்பிச் செலுத்திவிட்டார்கள். இருப்பினும், ஒப்பந்தப்படி தங்கள் மதுவையே தொடர்ந்து விற்க வேண்டும் என்ற கூடுதல் ஆதாயம் பெற இன்னமும் உரிமை இருப்பதாக, அடைமானம் பெற்றவர்கள் வாதிட்டனர். ஆனால், இவ்வாதம், 'அடைமான மீட்புத் தடை' என்பதின் அடிப்படையில் நீதிப் பெருமகனார்கள் அவை (House of Lords) ஏற்றுக் கொள்ளவில்லை. இதற்குக் காரணமாக, "ஒரு முறை அடைமானம் என்றால், அது எப்பொழுதும் அடைமானம்தான்" என்ற இலத்தின் முதுமொழியின் அடிப்படையில், நீதிப்பெருமகனார் டேவி அவர்கள் பின்வருமாறு கூறினார். அதன்படி, "அசல், வட்டி மற்றும் செலவுத் தொகைகளை செலுத்தி விட்ட அடைமானம் வைத்தவர் ஒருவர் தனது அடைமானச் சொத்தை திரும்பப் பெறுவதிலிருந்து அவரை (அவர் பங்கெடுத்துக் கொண்ட நிபந்தனையின் கீழ்), தடை செய்யும் வண்ணம் அடைமானம் பெற்றவர் நிபந்தனைகள் ஏதும் விதிக்க இயலாது[2]" அதாவது, அடைமானம் வைத்தவரை, அந்த அடைமானச் சொத்தை மீட்பதை தடை செய்யும் முறையில் அடைமான ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படைத் தன்மையை மாற்றக் கூடிய வகையில் அந்த அடைமான ஒப்பந்தத்தில் வேறு கூடுதலான ஒப்பந்தங்கள் இருப்பது ஏதும் செல்லாது. இதனால் மேற்படி முதுமொழி "ஒரு முறை அடைமானம் என்றால் அது எப்பொழுதும் அடைமானம்தான்" என்பதில் "கூடுதலாக அடைமானம் தவிர வேறெதுவுமில்லை" என்ற வார்த்தைகளையும் சேர்த்து வலியுறுத்திக் கூறுகிறார்.

சுருங்கக்கூறின், ஒரு சொத்து, ஒரு காலத்தில் அடைமானமாக இருந்து, பிறிதொரு காலத்தில் அதே ஆவணத்தின் கீழ் அவ்வாறு அடைமானமாக இல்லாமல் போகாது என்பதுதான், மேற்படி கோட்பாட்டின் பொருளாகும். ஒரு காலத்தில் அடைமானமாக இருந்தது

1. (1902) A.C. 24
2. "The mortgagee shall not make any stipulation which will prevent a mortgagor who has paid principal, interest and costs, from getting back his mortgaged property in the condition in which he parted with it." - Lord Devey in Noakes & Co. Vs. Rice (1902) A.C. 24.

இன்னொரு காலத்திலும் அடைமானமே; வேறெதுவாகவும் மாறாது. உதாரணமாக, அடைமானமாக வைக்கப்பட்ட சொத்து, அதே ஆவணத்தின் கீழ் பின்னர் விற்பனையாக மாறிவிடாது. அப்படி மாற்றக்கூடிய கூடுதல் ஒப்பந்த வாசகங்கள் எதுவும் செல்லாது. அது எப்பொழுதுமே அடைமானம்தான். இதைத்தான் மேற்படி முதுமொழியின் கோட்பாடும், நீதிப்பெருமகனார் டேவி அவர்கள் மேற்படி Noakes & Co., Vs. Rice வழக்கில் கூறிய கூற்றும் வலியுறுத்துகிறது.

இக்கோட்பாடு Murarilal Vs. Deokaran[1] என்ற வழக்கில் நமது உச்ச நீதிமன்றத்தால் பின்பற்றப்பட்டது.

9. Explain the clog on redemption citing relevant cases. (பொருத்தமான வழக்குகளுடன் அடைமான மீட்புத் தடை கோட்பாட்டை விளக்குக.)

(அல்லது)

"Clog on redemption is void" - Explain. ("அடைமான மீட்புரிமைத் தடை செல்லாது" - விளக்குக.)

(அல்லது)

Doctrine of clog on redemption - Write short notes. (அடைமான மீட்புரிமைத் தடைக் கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

அடைமான மீட்புத் தடை (Clog on redemption) - விளக்கம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 60வது பிரிவு, அடைமானம் வைத்தவருக்கு அடைமான மீட்புரிமையை வழங்குகிறது. அதன்படி வாங்கிய அசல் தொகையை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்தவுடன், எப்போது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் வைத்தவர் பணத்தைச் செலுத்தி, தனது அடைமானச் சொத்தை மீட்டுக் கொள்ளும் உரிமை படைத்தவர் ஆவார்.

இந்நிலையில், அடைமானப் பத்திரம் ஒன்றை எழுதிக் கொடுக்கும் பொழுது, அந்த அடைமான பேரத்தின் ஒரு பகுதியாக, அடைமானம் வைத்தவரின் மேற்படி அடைமான மீட்புரிமையை தடைப்படுத்தும் வகையில் ஏதாவது வாசகங்கள் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அது செல்லாது. ஏனெனில், மீட்புரிமை என்பது, சட்டப்பூர்வ உரிமை. அதைத் தடுக்கவோ கட்டுப்படுத்தவோ முடியாது.

அடைமானம் உயிரோடு இருக்கும்வரை கடன்தொகை செலுத்த வேண்டிய காலத்தில் அடைமானம் வைத்தவர் தம் மீட்புரிமையைச் செலுத்தும்போது, எத்தகைய தடங்கலுமின்றிச் சொத்தை விடுவித்துக் கொள்ளலாம். அடைமானம் என்பது, கடன்தொகைக்கு ஈட்டுறுதியே அன்றி வேறில்லை. எனவேதான், தொகையைத் திரும்பச் செலுத்தும்

1. (1965) S.C. 225

போது எத்தகைய கட்டுப்பாடுமின்றி அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தை விடுவிக்க வேண்டும். அடைமானத்தின் ஒரு பகுதியாய் அமைந்து, மீட்புரிமையைத் தடுக்கும் எந்த வாசகமும் (அடைமான) மீட்புத் தடை (Clog on redemption) என்று கருதப்படும். இது சட்டப்படி செல்லாது. நீதிமன்றங்கள் இதனை நிறைவேற்றா.

முக்கிய வழக்குகள்:

Stanley Vs. Wilde[1]

இவ்வழக்கில் Lindley M.R. என்பார், கடனைச் செலுத்தியோ, கடப்பாட்டை நிறைவேற்றியோ அடைமானத்தை மீட்பதைத் தடுக்கும் வண்ணம் (அதற்காக ஈட்டுறுதி கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்போது) அடைமான ஆவணத்தில் சேர்க்கப்படும் எந்த வாசகமும் மீட்புத் தடை, அல்லது மீட்புரிமையின் மீதான கட்டுப்பாடு என்று கருதப்படும். எனவே, அஃது இல்லாநிலையாகும் என்று கூறியுள்ளார்.

Noakes & Co. Vs. Rice[2]

இவ்வழக்கில் நீதிப்பெருமகனார் Devey அவர்கள், "அசல், வட்டி மற்றும் செலவுத் தொகைகளை செலுத்திவிட்ட அடைமானம் வைத்தவர் ஒருவர் தனது அடைமானச் சொத்தை திரும்பப் பெறுவதிலிருந்து, அவரை (அவர் பங்கெடுத்துக் கொண்ட நிபந்தனையின் கீழ்) தடை செய்யும் வண்ணம் அடைமானம் பெற்றவர் நிபந்தனைகள் ஏதும் விதிக்க இயலாது", என்று குறிப்பிடுகிறார். இதற்கு அடிப்படையாக, "**ஒரு முறை அடைமானமெனில், அது எப்பொழுதும் அடைமானமே**" **(Once a mortgage always a mortgage)** என்ற இலத்தீன் சட்ட முதுமொழியைச் சுட்டிக்காட்டுகிறார். இம்முதுமொழியின் இறுதியில் மேலும் கூடுதலாக பின்வரும் வாசகங்களை "**அடைமானத்தை தவிர வேறொன்றுமில்லை**" **(Nothing but a Mortgage)** என்பதையும் சேர்த்துக் கூறுகிறார்.

இதன் பொருள், ஒரு சொத்து, ஒரு காலத்தில் அடைமானமாக இருந்தது. பிறிதொரு காலத்தில் அதே ஆவணத்தின் கீழ் அவ்வாறு அடைமானமாக இல்லாமல் போகாது என்பதுதான். அதாவது ஒரு காலத்தில் அடைமானமாக இருந்தது, பிறிதொரு காலத்திலும் அடைமானமே. அது ஒரு விற்பனையாகவோ அல்லது வேறெதுவுமாகவோ மாறாது. அடைமானம் என்பது உண்மையில் ஒரு கடனுக்கு பிணையமேயாகும். எனவே, அடைமானச் சொத்தை மீட்கும் உரிமையைத் தடை செய்யும் விலக்கும் அல்லது அந்த மீட்புரிமைக்கு முட்டுக் கட்டையாக இருக்கும் எவ்வித நிபந்தனை வாசகமும் செல்லாதவையாகும். இதைத்தான் மேற்கண்ட முதுமொழி எடுத்துரைக்கிறது.

---

1. (1899) 2 Ch. 474
2. (1902) A.C. 24

Pammal Vs. Vrajlal[1]

இவ்வழக்கில் அடைமான மீட்புத் தடையானது, தகைமைநெறிக்கு முரணானதாகும் (inequitable); சட்டம் அதை கணக்கில் கொள்ளாது, என்று கூறப்பட்டது.

அடைமான மீட்புத் தடை இல்லா நிலையது அல்லது செல்லாது (Clog on redemption is void):

மீட்புரிமையைத் தடுக்கும் வண்ணம் அல்லது அதற்கு முட்டுக் கட்டை போடும் வண்ணம் அடைமானத்திலேயே இருக்கும் ஓர் ஒப்பந்த வாசகம்தான் மீட்புத் தடை என்பது. ஒரு நிபந்தனையோ கட்டுவாசகமோ மீட்புத் தடையாக இருக்க வேண்டுமெனில், அது பின்வரும் தேவைகளை நிறைவேற்ற வேண்டும்:

1. அடைமானம் வைத்தவரை முழுமையாக, அல்லது பணம் செலுத்தவேண்டிய தருணத்திற்குப் பிறகு எப்போதாவது சொத்தை மீட்பதிலிருந்து தடுப்பதாக இருக்க வேண்டும்.
2. அடைமான ஆவணத்தின் ஒரு பகுதியாக அஃது இருக்க வேண்டும்.
3. அடைமானம் பெற்றிருப்பவரால், அடைமானம் பெற்றவர் என்ற முறையில் அவரிடமிருந்து அது பெறப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

'மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது' (Contract to the contrary) என்னும் சொற்றொடர் 60ஆவது பிரிவில் இடம் பெறாமையால், இது சட்டப்பூர்வ உரிமையாகும். எனவே, இவ்வுரிமைக்கு மாறாக, ஒப்பந்தம் ஏதும் அதே ஆவணத்தின் கீழ் ஏற்படுத்த முடியாது. மீட்புத் தடை பொதுக் கொள்கைக்கு எதிரானதாக (Opposed to public policy) கருதப்பட வேண்டும். எனவே, ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 23வது பிரிவின்படி இஃது இல்லாநிலையது ஆகும். எவையெவை மீட்புத் தடையாகும் என்பது குறித்து தெளிவாக விதி எதையும் கூற முடியாது. இதனை அந்தந்த வழக்கிற்கும் சூழ்நிலைக்கும் ஏற்பத் தீர்மானிக்க வேண்டும்.

எவை மீட்புத் தடையாக கருதப்படுகின்றன?

தற்பொழுது எவையெவை மீட்புத் தடையாக கருதப்படுகின்றன என்பதை நீதிமன்றத் தீர்ப்புகளைக் கொண்டு பின்வருமாறு கவனிப்போம்.

1. சொத்தினை விற்கக் கோரும் நிபந்தனை:

குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் அல்லது தேதியில் அடைமானக் கடனைச் செலுத்தத் தவறும் போது அடைமானம் பெற்றவர் சொத்திற்கு

1. 1989 S.C. 436

உரியவராவார் என்று அடைமானப் பத்திரத்தில் ஒரு வாசகம் இருப்பின், அது மீட்புத் தடையாகும்.

Mehrban Khan Vs. Manka[1]

இவ்வழக்கில் அடைமானப் பத்திரத்தில் அடைமானம் பெற்றவர் 9 ஆண்டுகள் சுவாதீனத்தில் இருக்கலாம் என்றும்; அக்கால முடிவில் பணத்தைச் செலுத்தினால் அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தில் குறுகிய உரிமை பெறலாம்; மீதி உரிமையை அடைமானம் பெற்றவர் பெறலாம் என்றும் வாசகம் ஒன்று அதில் இருந்தது. மேலும் 9 ஆண்டில் பணம் செலுத்தத் தவறும் பட்சத்தில் அடைமானம் பெற்றவர் முழு உரிமையாளர் ஆவார் என்ற நிபந்தனையும் காணப்பட்டது. இத்தகைய நிபந்தனை அடைமான மீட்புத் தடையாகும் இஃது அவர்களைக் கட்டுப்படுத்தாது என்று பிரிவி கவுன்சில் தீர்ப்பளித்தது.

Rockey Flora Gomez Vs. Parvathy[2]

இவ்வழக்கில், 4 ஆண்டுகளுக்குள் அடைமானம் மீட்கப்படாவிடில், அந்த அடைமானம் விற்பனைக்கு ஒப்பாகும் என்ற வாசகம் அடைமானப் பத்திரத்தில் காணப்பட்டது. இவ்வாசகம், "ஒரு முறை அடைமானமெனில், அது எப்பொழுதும் அடைமானமே" (once a mortgage always a mortgage) என்ற கோட்பாட்டிற்கு முரணாக இருப்பதால், அது மீட்புத் தடையாகும் என்று கேரளா உயர்நீதிமன்றம் கூறியது.

2. குறித்த காலத்தில் மீட்கத் தவறும்போது நீண்ட நாட்களுக்கு தள்ளிப்போடும் நிபந்தனை:

அசல் பணத்தைச் செலுத்த வேண்டிய காலத்திற்குப் பிறகு எப்போது வேண்டுமானாலும் (At any time after the principal money has become due) அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானத் தொகையைச் செலுத்திச் சொத்தை மீட்டுக் கொள்ளலாம், என பிரிவு 60 கூறுகிறது. எனவே, குறிப்பிட்ட காலத்தில் மீட்கத் தவறும் போது, நீண்ட நாட்களுக்குப் பின் மீட்க முடியாது என்று மீட்புரிமையைத் தள்ளிப் போடுதல் மீட்புத் தடையாகும்.

Mohammed Sher Khan Vs. Swami Dayal[3]

இவ்வழக்கில், ஓர் அடைமானம் 5 ஆண்டுகளுக்கு என்று எழுதப் பட்டது. அக்கால எல்லைக்குள் பணம் செலுத்தப்படாவிட்டால், அடைமானம் பெற்றவர் 2 ஆண்டுகளுக்கு சுவாதீனம் எடுத்துக்கொள்வார் என்றும், அக்காலத்தில் மீட்புரிமையை செயல்படுத்த முடியாது என்றும் கூறப் பட்டது. இந்த நிபந்தனை மீட்புரிமைக்குப் பாதகம் விளைவிக்கக் கூடியது. எனவே, மீட்புத் தொகைக்கு ஒப்பாகும், என்று பிரிவி கவுன்சில் கூறியது.

1. A.I.R. 1930 P.C. 142
2. A.I.R. 1957 Ker. 175
3. 44 All. 185, (1922) P.C. 17

3. நீண்ட காலத்திற்கு மீட்புரிமை செயல்படுத்துவதை கட்டுப்படுத்தும் நிபந்தனை:

தரப்பினர் விரும்பினால் மீட்கும் உரிமையை நீண்ட காலத்திற்குத் தள்ளிப்போடலாம். எல்லா வழக்குகளிலும் நீண்டகால மீட்புரிமை, மீட்புத் தடையாக அமையுமென்று கூற முடியாது. இத்தகைய பேரம் உண்மையில் நியாயமானதா, இல்லையா என்பது வழக்கின் விவரங்களையும் சூழ்நிலைகளையும் பொறுத்தது.

4. உரிமை மாற்றம் செய்வதைத் தடை செய்யும் நிபந்தனை:

அடைமானச் சொத்து ஈட்டுறுதியாக இருக்கும் வரையில் (அடைமானத்தைத் தீர்க்கக்கூட) சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யக் கூடாது என்ற வாசகம் மீட்புத் தடையாகும். மீட்புரிமையை அடைமானம் வைத்தவர் தவிர, பிரிவு 91-ன்படி, அவரது மாற்றாக்கம் பெற்றவர் கூடச் செலுத்தலாம். எனவே, சொத்தை அடைமானம் வைத்தவர், மீட்பதானால் தமது சொந்தப் பணத்தைக் கொண்டுதான் மீட்க வேண்டும்; சொத்தின் பேரில் வேறு கடன் வாங்கியோ, விற்றோ மீட்கக் கூடாது என்பது நியாயமற்ற நிபந்தனையாகும். இதனை அமல்படுத்தமுடியாது.

5. குறிப்பிட்ட சிலர் அல்லது குறிப்பிட்ட காலத்தில்தான் மீட்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனை:

அடைமானத்தை அடைமானம் வைத்தவரின் வாழ்நாள்களில் மட்டும்தான் மீட்க வேண்டும் என்றோ, அடைமானம் வைத்தவர், அவரது வாரிசுகள் மட்டும்தான் மீட்க வேண்டும் என்றோ, மீட்புரிமையைக் கட்டுப்படுத்த முடியாது. சொத்தில் உரிமை அல்லது நலம் உள்ளோர் யார் வேண்டுமானாலும் மீட்கலாம்.

Holand Vs. Harris[1]

இவ்வழக்கில், "நானோ, எனது ஆண் வழி வாரிசுகளோ மீட்கலாம்" என்று கூறப்பட்டிருந்தது. எனினும், மேற்படி வழக்கில் அவரது மாற்றாக்கம் பெற்றவர் (assignee) மீட்பதற்கு தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

Suppan Vs. Rangan[2]

இவ்வழக்கில், ஓர் அடைமானத்தில் அடைமானத் தேதியிலிருந்து 10 ஆண்டுகள் கழித்து அதே தேதியில்தான் மீட்க வேண்டும். அத்தினத்தில் மீட்காவிடின், மீண்டும் அடுத்த ஆண்டு ஒரு குறிப்பிட்ட தினத்தில்தான் மீட்க வேண்டும் என்று கூறப்பட்டிருந்தது. இஃது அடைமானத்தின் மீட்புத் தடையாகும் என்பதாக, சென்னை உயர் நீதிமன்றம் தீர்ப்புரைத்துள்ளது.

---

1. (1683) 1 Vern. 190
2. A.I.R. 1938 Mad. 405 (509)

6. செலுத்தத் தவறும் போது தண்டனை விதிக்கும் நிபந்தனை:

குறிப்பிட்ட தேதியில் செலுத்தத் தவறும்போது தண்டனை விதிக்கும் எந்த வாசகமும் மீட்புத் தடையெனக் கருதப்படும். உதாரணமாக, குறிப்பிட்ட தேதியில் கடனைச் செலுத்தத் தவறும்போது, அடைமானத் தேதியிலிருந்தே உயர்த்தப்பட்ட வட்டி கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்பது மீட்புத் தடையாகும். ஆனால் தவறும் தேதியிலிருந்து அதிக வட்டி வசூலிப்பது மீட்புத் தடையாகாது.

எவை மீட்புத் தடையாகக் கருதப்படுவதில்லை? (What is not a 'clog'?)

ஒரு வாசகம் மீட்புத் தடையா என்று தீர்மானிக்க, அவ்வாசகம் அந்த அடைமானப் பத்திரத்திலேயே எழுதப்பட்டுள்ளதா என்று கவனித்தல் வேண்டும். இதுதான் அடிப்படை அவ்வாறு இல்லையானால், அது மீட்புத் தடையாகக் கருதப்படுவதில்லை. அவை, வழக்கின் சூழ்நிலையைக் கருத்தில் கொண்டு நிர்ணயிக்கப்படுகின்றன. அத்தகு சூழ்நிலைகள் மற்றும் நிபந்தனைகள் வருமாறு.

1. அடைமானத்திற்குப் பின்னர் ஏற்படும் ஒப்பந்தங்கள்:

அடைமானப் பத்திரம் எழுதப்படும் பொழுது, அதன் தரப்பினரிடையே ஏற்படும் அடைமான பேரங்களைக் கொண்டுதான் ஒரு வாசகம், மீட்புத் தடையாகுமா, ஆகாதா என்பதை தீர்மானிக்க முடியும். அதற்குப் பின்னிட்டு தரப்பினர்களிடையே ஏற்படும் ஒப்பந்தங்களுக்கு, மீட்புத் தடைக் கோட்பாடு பொருந்தாது. ஒரு முக்கியமான வழக்கில் பின்வருமாறு காண்போம்.

Shankar Dhonder Vs. Yeshwant[1]

இவ்வழக்கில் வாதிகள் பிரதிவாதிகளுக்குச் சொத்தினை அடைமானம் வைத்தார்கள். அப்போது பணம் 20ஆவது ஆண்டின் முடிவிற்குள் செலுத்தப்படாவிடின், பாதிச் சொத்தை அடைமானம் வைப்பவர்கள் எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும்; மீதிப் பாதியை அடைமானம் பெறுபவர்கள் எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும் என்று ஒப்புக் கொள்ளப் பட்டது. 20ஆவது ஆண்டின் முடிவிற்குள் பணம் செலுத்தப்படவில்லை. அதற்குப் பின்னர், 4 ஆண்டுக்காலம் சொத்து பிரதிவாதிகளின் சுவாதீனத்திலேயே இருந்தது. பின்னர், பாதிச் சொத்தைப் பிரதிவாதிகளுக்கு எழுதிக் கொடுத்துவிட்டு, மீதியை வில்லங்கச் சுத்தமாக வாதிகள் எடுத்துக்கொண்டார்கள். இந்த ஏற்பாடு மீட்புத் தடைக்கு ஒப்பாகும் என்று கூறி, ஏறத்தாழ 48 ஆண்டுகள் கழித்துச் சொத்தை மீட்க வாதிகள் இவ்வழக்கைத் தொடுத்தார்கள். அடைமானத்திற்குப் பிறகு இத்தகைய ஏற்பாடு செய்வதில் தடையேதுமில்லை. இவ்வேற்பாடு மீட்புத் தடையாகாது என்று தீர்ப்புரைக்கப்பட்டது.

1. 22 (Bom. L.R. 985)

Light Vs. Reeve[1]

இவ்வழக்கில் அடைமானம் குறித்த மூல பேரத்திற்குப் பிறகு, அவர்களுக்குள் ஏற்படும் ஒப்பந்தங்களினால் தடை ஏதும் ஏற்படுத்திக் கொண்டால் அது மீட்புத் தடையாகாது என நீதிபதி Vaughan Williams அவர்கள் கூறியுள்ளார்.

2. முந்தய அடைமானங்களை மீட்பதற்கு நிபந்தனை (Condition for redemption of prior mortgages):

அடைமானம் வைத்ததற்கு பின்னிட்டு, அடைமானம் வைத்தவர் ஒரு கடன் வேண்டி ஒரு புதிய அடைமானத்தை எழுதிக் கொடுக்கிறார். இந்தப் பிந்திய (புதிய) அடைமானத்தில், அடைமானம் வைத்தவர் பிந்திய அடைமானத்திற்கான அசல் மற்றும் வட்டி செலுத்தப்படும் வரை, அதற்கு முந்தய அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ள முடியாது என்ற நிபந்தனைக்கு உட்படுகிறார். இந்த நிபந்தனை, அடைமான மீட்புத் தடையாகாது. அதேபோல், முந்தய அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ளாமல், பிந்திய அடைமானத்தை மீட்க முடியாது, என பிந்திய அடைமானத்தில் எழுதித் தருவது, ஒரு மீட்புத் தடையாகாது.

3. சுவாதீன அடைமானத்தில் நீண்ட காலம் (Long term in usufructuary mortgage):

ஒரு சுவாதீன அடைமானத்தை நீண்ட காலத்திற்கு எழுதித்தருவது, அடைமான மீட்புத் தடையாகாது. உண்மையில் பார்க்கப்போனால், இது அடைமானம் வைத்தவர் மற்றும் பெற்றவர் ஆகிய இரு தரப்பினருக்குமே நன்மை தரக்கூடியது. அடைமானம் வைப்பவரைப் பொறுத்தவரை, வேறொரு கடன் கொடுப்பவரைத் தேட வேண்டியதில்லை. அடைமானம் பெற்றவரைப் பொறுத்தவரையில் நீண்டகால முதலீடு செய்தது போலாகும். ஆனால் மீட்புத் தடையா இல்லையா என்பது வழக்கின் பிற சூழல்களைக் கொண்டு நீதிமன்றத்தால் நிர்ணயிக்கப்படக் கூடியதாகும்.

Lila Vs. Vasudeva[2]

இவ்வழக்கில், 15 ஆண்டுகள் முடியும் வரை சுவாதீன அடைமானத்தை மீட்க இயலாது என்ற நிபந்தனை ஒரு மீட்புத் தடையாகாது எனப்பட்டது.

Durga Charan Vs. Poresh[3]

இவ்வழக்கில், 50 ஆண்டுகள் முடியும் வரை அடைமானத்தை மீட்க இயலாது என்ற நிபந்தனையுடன் இருந்த சுவாதீன அடைமானத்தை, வழக்கின் பிற சூழல்களைக் கருத்தில் கொண்டு 26 ஆண்டுகள் முடியும்

1. 1902 A.C. 461
2. 11 BHCR 283
3. A.I.R. 1925 Cal. 105

நிலையில் அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ள நீதிமன்றம் அனுமதி அளித்தது.

4. அதிக வட்டி விகிதம் (High rate of interest):

அடைமானக் கடனை செலுத்த வேண்டிய தேதியில், செலுத்தத் தவறும் பொழுது, அத்தேதியிலிருந்து அதிக வட்டி வசூலிப்பது மீட்புத் தடையாகாது. எனினும் தவறும் தேதியிலிருந்து இல்லாமல், அடைமானத் தேதியிலிருந்தே அதிக வட்டி வசூலிப்பது, அது கட்டாயமாக எழுதிக் கொண்டிருந்தாலன்றி அல்லது அநியாயப் பேரமாக இருந்தாலன்றி, மீட்புத் தடையாகக் கருதப்பட மாட்டாது.

5. வாடகையை செலுத்திவிட்டு மீட்டுக் கொள்ளல்:

அடைமானம் வைத்தவர், தாம் அடைமானம் வைத்த சொத்திலேயே அடைமானம் பெற்றவரின் வாடகைதாரராக இருப்பதாகக் கொள்வோம். அடைமானம் பெற்றவருக்கு முதலில் வாடகைகளை பாக்கியில்லாமல் செலுத்திவிட்ட பிறகே, அடைமானச் சொத்தை மீட்க முடியும் என்ற நிபந்தனை ஒரு மீட்புத் தடையாகாது.

[மேலும் சிலவற்றை வினா எண் (10)ன் கீழான விடையின் இறுதியில் "கூடுதல் ஆதாயங்கள் குறித்த இந்திய சட்டம்" என்ற தலைப்பின் கீழ் உள்ள 1 முதல் 3 வரையிலான உட்தலைப்பு விபரங்களையும் இங்கு சுட்டிக் காட்டலாம். ஏனெனில் அவையும் மீட்புத் தடையாகாது.]

முடிவுரை:

எனவே, மீட்புத் தடை கொண்ட வாசகங்கள் இல்லாநிலையது மற்றும் செல்லாது. நீதிமன்றங்கள் மீட்புத் தடையை விதிக்கும் நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றாது. ஆனால் ஒரு நிபந்தனை மீட்புத் தடையாக, அது அடைமானத்தின் மூலபேரத்திலேயே குறிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். அடைமானத்திற்கு பின்னர் ஏற்படும் ஒப்பந்தங்களின் பேரங்களுக்கு, மீட்புத் தடை கோட்பாடு பொருந்தாது. எனினும் எது மீட்புத் தடை அல்ல என்பதை அந்தந்த வழக்கின் பொருண்மைகளையும், சூழ்நிலைகளையும் கருத்தில் கொண்டு தீர்மானிப்பதே உகந்ததாகும்.

10. "A man shall not have interest for his money and a collateral advantage besides for the loan of it" - Elucidate. ("அடைமான கடன் கொடுத்த ஒரு மனிதன் வட்டியைத் தவிர கூடுதல் ஆதாயம் எதுவும் பெறக் கூடாது" என்பதை தெளிவு படுத்துக.)

(அல்லது)

Explain the doctrine of collateral advantage. Refer decided cases. (கூடுதல் ஆதாயக் கோட்பாட்டை விளக்குக. முடிவு செய்யப்பட்ட வழக்குகளை குறிப்பிட்டு விளக்குக.)

(அல்லது)

Kreglinger's Case - Write short notes. (கிரக்லிங்கர் வழக்கு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

அடைமானம் வைத்தவர், தாம் வாங்கிய அசல் தொகை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்த பிறகு, எப்போது வேண்டுமானாலும் பணத்தை செலுத்தி, அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ளலாம். இது 'அடைமான மீட்புரிமை' (Right of redemption) எனப்படுகிறது. இவ்வுரிமையை தடை செய்யும் வண்ணம் விதிக்கப்படும் நிபந்தனை, அடைமான மீட்புத் தடை (Clog on redemption) எனப்படுகிறது. இத்தடை செல்லாது; நீதிமன்றங்களும் நிறைவேற்றா. இந்நிலையில்தான், மீட்புத் தடையின் நுணுக்கமான மறுவடிவம், 'கூடுதல் ஆதாயம்' என்ற பெயரில் உதித்தது. அதாவது, அடைமானம் பெறுபவர் வட்டி தவிர வேறு கூடுதல் ஆதாயங்களை அல்லது அனுகூலங்களைப் (Collateral advantages) பெற அடைமானம் வைத்தவர் மீது நிபந்தனைகள் விதிக்கலாமா, அவை செல்லுமா, என்ற சர்ச்சை எழுகிறது. இதற்கு பல்வேறு தீர்ப்புகளில், பதிலும் கொடுக்கப்பட்டது. அவற்றையெல்லாம் பின்வருமாறு சற்று விரிவாகக் காண்போமா?

வட்டியைத் தவிர கூடுதல் ஆதாயம் ஏதும் பெறக்கூடாது - ஆரம்ப நிலை:

கடனாகக் கொடுக்கப்பட்ட பணத்தின் பேரில் வட்டியைத் தவிர வேறெந்த அனுகூலத்திற்காக எந்த நிபந்தனையையும் அடைமானம் பெறுபவர் விதிக்கக்கூடாது என்று தொடக்கத்தில் ஆங்கிலத் தகைமை நெறி நீதிமன்றங்கள் கூறிவந்தன. இப்போதிருப்பதைவிட, முன்பெல்லாம் நீதிமன்றங்கள் இதில் கடுமையாக இருந்தன.

Jenning Vs. Ward[1]

இவ்வழக்கில், Sir J.Trevor என்பார், "ஒரு மனிதன் தனது பணத்திற்கு வட்டியையும் மற்றும் ஒரு கூடுதல் ஆதாயத்தையும், அதன் கடனுக்குண்டானதைத் தவிர, பெறக் கூடாது அல்லது வேறு எந்த துணை உடன்படிக்கைகளின் வாயிலாக மீட்புரிமையைத் தடுக்கக்கூடாது"[2] என்று மிகக் கடுமையாகக் கூறினார். அதாவது கடனுக்குண்டான வட்டி தவிர, பிற விதத்தில் அதிக வட்டியோ அல்லது வேறொரு கூடுதல் ஆதாயத்தையோ பெறக் கூடாது. மீட்புத் தடையும் இருக்கக் கூடாது.

---

1. (1705) 2 Vern. 570-23 E.R. 935
2. "a man shall not have interest for his money and a collateral advantage besides for the loan of it or clog the redemption with any by agreement" - Sir J. Trevor

அடுத்த நிலை:

மேற்கண்டவாறு கூறிய ஆங்கிலச் சட்டங்கள் (The Usury laws) யாவும் 1854ஆம் ஆண்டில் நீக்கப்பட்டன. எனினும் அடைமானம் பெறுபவர் கூடுதல் ஆதாயம் பெறுவதை நீதிமன்றங்கள் ஏற்கவில்லை.

Biggs Vs. Hoddinott [1]

இவ்வழக்கில், இதற்கு முந்தய வழக்குகள் எல்லாம் மறு பரிசிலிக்கப்பட்டன. கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான நிபந்தனைகள் மீட்புத் தடையாகச் செயல்பட்டாலோ, அல்லது மோசமானதாகவோ, அல்லது மற்ற ஒப்பந்தங்கள் போலன்றி நிறைவேற்ற முடியாத அளவிற்குக் கடுமையாகவோ இருந்தாலன்றிச் செல்லாமல் போகா என்று கூறப் பட்டுள்ளது. இதில் மது விற்பனையாளரிடம் ஐந்தாண்டுகளுக்குப் பொது விடுதியொன்று அடைமானம் வைக்கப்பட்டது. இதில் ஐந்தாண்டுக் காலத்திற்குக் கடன் இருக்கும் வரை அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானம் பெற்றவர் அளிக்கும் பீர் தவிர, வேறெதையும் விடுதியில் விற்கக்கூடாது என்ற ஒப்பந்தமும் இருந்தது. இந்தக் கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான வாசகம், மீட்சிக்குத் தடையாகவோ, கடுமையாகவோ இல்லாமையால், இது செல்லும் என்று தீர்ப்புரைக்கப்பட்டுள்ளது.

Stanley Vs. Wilde[2]

இவ்வழக்கில், மேற்சென்ற Biggs Vs. Hoddinott வழக்கில் கூறப்பட்ட சட்டக்கருத்து ஏற்கப்பட்டது. மேலும் இதற்கு ஒரு படி மேலே சென்று, அடைமான காலத்தை தாண்டியும் கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான வாசகம் செல்லும் என்றும், இதில் கூறப்பட்டது.

நீதிப்பெருமகனார்கள் அவையின் (House of Lords) தீர்ப்புகள்:

நாம் மேலே கண்ட வழக்குகளின் தீர்ப்புகள் பின்வரும் மூன்று வழக்குகளில் நீதிப்பெருமகனார்கள் அவையால் சற்று மாறுதலுடன் ஏற்கப்பட்டன. இவ்வழக்குகளின் பொருண்மைகள், கூடுதல் ஆதாயம் பற்றிய சட்ட விதிகளை நன்கு அறிய உதவி செய்யக் கூடியதாகும். அம்மூன்று முத்தான வழக்குகளை இனி பார்ப்போமா?

1. Noakes & Co. Vs. Rice[3]

இவ்வழக்கில் குத்தகை பெற்ற மதுபானக்கடை ஒன்று, சில மது விற்பனையாளர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டது.

இதில் இடம் பெற்றிருந்த ஒப்பந்த வாசகம் ஒன்றின்படி அசலோ, வட்டியோ பாக்கியில் இருந்தாலும் இல்லாவிட்டாலும் கடைக்குள்

1. (1898) 67 L.J. Ch. 640
2. (1899) 2 Ch. 475
3. (1902) A.C. 24

அடைமானம் பெற்றவர்கள் அளிக்கும் மதுவினையன்றி வேறெதுவும் விற்கக்கூடாது. அடைமானக் கடன் செலுத்தப்பட்ட பிறகும் தமக்குக் கூடுதல் ஆதாயம் பெற உரிமையுண்டு என அடைமானம் பெற்றவர்கள் வாதிட்டனர். ஆனால் நீதிப்பெருமகனார்கள் அவை இதை ஏற்கவில்லை. இது மீட்சித் தடையாகும் என்று கூறியுள்ளது. மேலும் கூடுதல் ஆதாயம் அடைமான மீட்புக்குப் பிறகும் கோரமுடியாது என்று உரைத்துள்ளது. இத்தீர்ப்பின்படி பார்த்தால் Stanley Vs. Wilde வழக்குத் தீர்ப்பு ஒரு நல்ல தீர்ப்பன்று. ஆனால் Biggs Vs. Hoddinot வழக்கின் தீர்ப்பு ஒரு நல்ல தீர்ப்பு.

2. Braddley Vs. Carritt[1]

இவ்வழக்கில் ஒரு தேயிலைக் கம்பெனியில் பங்குகள் கொண்டிருந்த ஒருவர், கடனைப் பெறுவதற்காகப் பங்குகளை அடைமானம் வைத்தார். அத்துடன் கம்பெனியின் தேயிலையை அடைமானம் பெற்றவருக்கே விற்க முயலுவதாகவும், அவ்வாறு அவர் மூலமாக அன்றி வேறு வழியில் விற்றாலும் அதற்குரிய தரகினை அவருக்குத் தந்துவிடுவதாகவும் ஒப்புக்கொண்டார். அடைமானக் கடன் அடைக்கப்பட்டதும் அடைமானம் வைத்தவர், தமது தரகரை (அடைமானம் பெற்றவரை) மாற்றிவிட்டார். ஒப்பந்தத்தை முறித்துவிட்டதாக அடைமானம் பெற்றவர் வழக்குத் தொடுத்தார். நீதிப்பெருமகனார்கள் அவையின் பெரும்பான்மையினர், இவ்வழக்கு Noakes & Co. Vs. Rice வழக்குத் தீர்ப்பின் அடிப்படையில் வருகின்றது. ஒப்பந்தம் மீட்புத் தடையாக இருப்பதால் அடைமானம் வைத்தவரைக் கட்டுப்படுத்தாது என்று கூறினார்.

3. Kreglinger's Case (or) Kreglinger Vs. New Patagonia Meat Cold Storage Co. Ltd.[2]

இப்பிரபலமான ஆங்கில வழக்கு **'கிரக்லிங்கர் வழக்கு'** என அழைக்கப்படுகிறது. இவ்வழக்கில், கடன் அடைக்கப்பட்ட பின்னரும் சொத்தினை நிபந்தனையின்றி திரும்பப் பெற முடியா வகையில் கூடுதல் ஆதாயம் கொடுக்கப்பட்டால், அது செல்லாதா என்ற கேள்வி எழுந்தது. வழக்கின் பொருண்மைகள் வருமாறு.

இறைச்சி பதப்படுத்தும் கம்பெனி ஒன்று, உரோமத் தரகர் கம்பெனி ஒன்றிடம் அடைமானம் வழியாகக் கடன் பெற்றார்கள். அடைமானத் தேதியிலிருந்து ஐந்தாண்டுகளுக்கு அடைமானம் பெற்றவருக்கு அன்றி, வேறு யாருக்கும் செம்மறி ஆட்டுத் தோலை விற்கக் கூடாது என்ற நிபந்தனையும் இருந்தது. 1911-ல் கடன் அடைக்கப்பட்டுவிட்டது. கடன் அடைக்கப் பட்டாலும் ஆட்டுத் தோலை வாங்குவது குறித்துத் தமக்கு வாங்கும் முன்னுரிமை (pre-emption) இருப்பதாக அடைமானம் பெற்றவர் வாதிட்டார். வாங்கு முன்னுரிமைக்கான நிபந்தனை அடைமானப் பேரத்தின் ஒரு பகுதியாக இல்லாததால், கடனைப் பெறுவதற்காகக்

1. (1903) A.C. 253
2. 1914 App. Cas. 25

கூறப்பட்ட இக்கூடுதல் ஆதாயம் செல்லக்கூடியது; அவர்களைக் கட்டுப்படுத்தும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. நிபந்தனை மோசமானதாக, அல்லது கடுமையானதாக இல்லாதபோது கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான வாசகம் இருக்கலாம். ஆனால் அது மீட்க முடியாததாகச் செய்யக்கூடாது என்பதாக **ஹால்டன் பிரபு** இதில் உரைத்துள்ளார். இதன் விளைவு என்னவெனில், அடைமானம் வைப்பவர் கடன் பெறப்படும்போதே அடைமானம் பெற்றவருக்குக் கூடுதல் ஆதாயம் அளிக்க ஒப்புக் கொள்ளலாம். எனினும், அது (1) மோசமானதாகவோ, அநியாயமான தாகவோ இருக்கக் கூடாது; அல்லது (2) அடைமான மீட்பைத் தடுக்கும் தண்டனையாக இருக்கக் கூடாது; அல்லது (3) அடைமான மீட்புரிமைக்கு எதிராகவோ; முரணாகவோ இருக்கக் கூடாது; கூடுதல் ஆதாயத்திற்கான வாசகம் மீட்புத் தடையாகுமா, இல்லையா என்பதைத் தரப்பினரின் எண்ணத்தைக் கொண்டு அறிய வேண்டும்.

கூடுதல் ஆதாயங்கள் குறித்த இந்தியச் சட்டம் (Indian Law as to collateral advantages):

இந்தியச் சட்டத்தின்கீழ் அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தினை மீட்கும்போது அடைமானப் பொருளைக் கடனிலிருந்து மட்டுமன்றி மற்றெந்தக் கட்டுப்பாடுகளிலிருந்தும் நிபந்தனையின்றி விடுவிக்கப்பட வேண்டும். மீட்புரிமையைப் பாதிக்காத வகையில் இருக்கும்வரை கூடுதல் ஆதாயம் ஏற்றுக் கொள்ளப்படுகின்றன. அடைமான மீட்பின்போது அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தில் எல்லா உரிமைகளையும் இழப்பார். எனவே, மீட்புரிமை காலத்தை தாண்டி அளிக்கப்படும் கூடுதல் ஆதாயம் செல்லக்கூடியதன்று.

இந்தியச் சட்டத்தில், கூடுதல் ஆதாயம் என்பது, குத்தகைக்கான ஒப்பந்தம், ஊதிய ஒப்பந்தம், விற்பனை அல்லது வாங்கும் முன்னுரிமை (Pre-emption) போன்றவற்றைக் குறித்து இருக்கும். சற்று விளக்கமாக வருமாறு:

1) மீட்புரிமையை மீறாத குத்தகை செல்லும் (Leases valid provided they do not endure beyond redemption):

அடைமானம் வைப்பவருக்கும் அடைமானம் பெறுபவருக்கும் இடையில் குத்தகை இருப்பது சாதாரணம். அடைமானம் நடப்பில் இருக்கும் வரையில் கொடுக்கப்படும் குத்தகை ஏற்றுக் கொள்ளப் பட்டிருக்கிறது. அடைமான மீட்பைத் தாண்டி அளிக்கப்படும் குத்தகை மீட்புத் தடையாகும் என Ankinedu Vs. Subbiah[1] வழக்கில் கூறப்பட்டது.

2) தனிப்பட்ட சேவைக்கான ஊதிய ஒப்பந்தம் (Contracts for personal services and remuneration thereon):

அடைமானம் பெற்றவர் ஆற்றும் சேவைகளுக்குக் கொடுக்கப்படும்

1. 35 Mad. 744

ஜதியத்திற்கான ஒப்பந்தம், அடைமான மீட்பைத் தாண்டாத வரையில் மீட்புத் தடையாகாது.

Hope Mills Ltd. Vs. Sir Cowasji[1] என்ற வழக்கில், ஆலையின் மேலாளராகப் பணியாற்றும் அடைமானம் பெற்றவருக்கு, ஜதியம் கொடுப்பது பற்றிய ஒப்பந்தம் செல்லக்கூடியதே என்று கூறப்பட்டது. ஏனெனில் இங்கு அளிக்கப்படும் கூடுதல் ஆதாயம், நியாயமான ஒன்றாகும்.

3) அடைமானம் பெற்றவருக்கு அளிக்கப்படும் வாங்கு முன்னுரிமைக்கான ஒப்பந்தம் (Covenant for pre-emption):

மேற்படி வாங்கு முன்னுரிமைக்கான ஒப்பந்தம், சொத்தினை வாங்குவதற்கான ஒப்பந்தத்திலிருந்து வேறுபட்டது. ஏனெனில் அடைமானம் பெற்றவருக்கு மட்டுமே விற்க வேண்டும் என்ற அவசியம் இல்லை. சொத்தினை விற்க முற்படு முன்னர், அடைமானம் பெற்றவருக்கு முதலில் கொடுக்க மட்டுமே இது கோருகிறது. எனவேதான், இது மீட்புத் தடையாகாது.

Ramasamy Bhatter Vs. Chinnan Asari[2] என்ற வழக்கில் விலை நிர்ணயிக்கப்படாமல் அடைமானக் காலத்தைத் தாண்டி அளிக்கப் படாமல் கொடுக்கப்படும் வாங்கு முன்னுரிமை, மீட்புத் தடையாகாது என்று சென்னை உயர்நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது. எனினும் பல வழக்குகளில், இது மீட்புத் தடையாகும் என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது.

முடிவுரை:

இதுகாறும் கண்டவைகளிலிருந்து நாம் பின்வருவனவற்றை தெரிந்துகொண்டுள்ளோம்.

1. கூடுதல் ஆதாயம் இருக்கலாம்.
2. ஆனால் அது நியாயமானதாக இருக்க வேண்டும்.
3. அடைமான மீட்பை தடுக்கும் வண்ணம் இருக்கக்கூடாது.
4. அடைமான மீட்புரிமைக்கு முரணாக அல்லது எதிராக இருக்கக்கூடாது.
5. கூடுதல் ஆதாயம், மீட்புரிமை காலத்தை தாண்டி இருந்தால், செல்லாது. அதாவது கடன் அடைக்கப்பட்ட பின்னர், கூடுதல் ஆதாயமும் இல்லை.

---

1. 10 IC 748
2. (1901) 24 Mad. 449

(ii) அடைமானங்களை சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை (Consolidation of Mortgages)

11. Explain the doctrine of 'Consolidation of mortgages'. Is a mortgagor bound to redeem two or more mortgages in favour of the same mortgagee and if so under what circumstances? (அடைமானங்களைச் சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக்கான கோட்பாட்டினை விளக்குக. அடைமானம் பெற்றவருக்கு ஆதரவான இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட அடைமானங்களை அடைமானம் வைத்த ஒருவர் சேர்த்து மீட்க கடமைப்பட்டவரா? அப்படியாயின் எந்த சூழ்நிலையில் அவ்வாறு செய்யக் கடமைப்பட்டவர்?)

(அல்லது)

Doctrine of Consolidation - Write short notes. (சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக் கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

அடைமானம் வைப்பவருக்கு கிடைக்கும் முதல் மற்றும் முக்கியமான உரிமை 'அடைமான மீட்புரிமையாகும்' (Right of redemption). இது குறித்து பிரிவு 60 விளக்குகிறது. இனி இதற்கடுத்து அடைமானம் வைத்தவருக்கு கிடைக்கும் மற்றொரு உரிமை, 'அடைமானங்களை சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை' (எதிரான உரிமை) [Consolidation of Mortgages]. இது குறித்து சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தின் 61-வது பிரிவு விளக்குகிறது. சற்று விளக்கமாக பின்வருமாறு காண்போமா?

சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக்கான கோட்பாடு (Doctrine of Consolidation) - விளக்கம்:

அடைமானம் பெற்றவர், தம்மிடம் ஒருவர் பல அடைமானங்கள் வைத்திருக்கும்போது எல்லா அடைமானங்களையும் ஒரே சமயத்தில் மீட்க வேண்டும் என்று அடைமானம் பெற்றவர் கோரும் உரிமைதான், சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை எனப்படும். அடைமானம் பெற்றவர் இவ்வுரிமையைச் செலுத்தும்போது அடைமானம் வைத்தவர், மற்ற அடைமானங்களை மீட்காமல் ஒரே ஓர் அடைமானத்தை மட்டும் மீட்க முடியாது.

சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக் கோட்பாடு ஒழிப்பு:

1882-க்கு முன்னர் ஆங்கிலச் சட்டத்தில், A என்பவர் X, Y என்ற இரு சொத்துக்களை B-யிடம் அடைமானம் வைத்திருக்கும் பொழுது, Xஐ மீட்காமல் Yஐ மட்டும் மேற்படி A என்பவர் மீட்க முடியாது.

இந்த சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை Jennings Vs. Jordan[1] என்ற வழக்கில் நீதிப்பெருமகனார் வாட்சன் அவர்களால் விரிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது.

இக்கோட்பாடு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பு, இந்தியாவிலும் செயல்படுத்தப்பட்டு வந்தது. 1880-ஆம் ஆண்டு மாற்றளிப்புச் சட்டமானது (Conveyancing Act, 1881) இந்தச் சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமையை ஒழித்துவிட்டது. மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஆவணங்களிலிருந்து தோன்றினாலொழிய இதனைச் செயல்படுத்த முடியாது. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 61-ஆவது பிரிவும் இக்கோட்பாட்டை ஏற்கவில்லை.

சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை குறித்து சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 61-வது பிரிவு கூறுவதாவது:

சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை என்பது, ஒருவரிடமே வைக்கப்பட்ட பல அடைமானங்களை தனித்தனியாக மீட்க முடியாது; சேர்த்துதான் மீட்க வேண்டும் என்றும், இவ்வுரிமை ஒழிக்கப்பட்டு விட்டது என்றும் மேலே கண்டோம். உண்மையில் மேற்படி உரிமைக்கு எதிரான உரிமை கோருவதே, அடைமானம் வைத்தவருக்குள்ள உரிமையாக உள்ளது. இதைத்தான் பிரிவு 61ம் விளக்குகிறது.

முன்னதாக, மேற்படி 61வது பிரிவு 1929-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தினால் திருத்தப்பட்டது. அத்திருத்தச் சட்டத்தின் அப்போதைய வாசகங்கள், இரண்டு அடைமானங்களை ஒன்றாக சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமை ஒழிப்பை மட்டுமே குறித்து இருந்தது. எனவே, அப்போது அடைமானம் பெற்றவர், பல அடைமானங்களை ஒன்றாக சேர்த்து மீட்கும்படி அடைமானம் வைத்தவரை வலியுறுத்த முடிந்தது.

ஆனால், அதற்குப் பின்னிட்டு, 61ஆவது பிரிவின் புதிய வாசகங்கள் இந்நிலையை மாற்றி, அடைமானங்கள் இரண்டாக இருந்தாலும் சரி, அல்லது அதற்கு மேற்பட்டனவாக இருந்தாலும் சரி, அடைமானம் பெற்றவர் இவ்வுரிமையைக் கோரமுடியாது என்று கூறுகிறது. அதாவது, 61ஆவது பிரிவு என்ன கூறுகிறது என்றால், ஒருவர், இரண்டு அல்லது அவற்றுக்கு மேற்பட்ட அடைமானங்களை எழுதிக் கொடுத்திருந்தால், மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது, ஏதாவது ஓர் அடைமானத்தைத் தனியாகவோ, எவையேனும் இரண்டு அல்லது அவற்றுக்கு மேற்பட்ட அடைமானங்களைச் சேர்த்தோ மீட்கலாம் என்பதையே கூறுகிறது. இப்பிரிவின்படி, அடைமானம் பெற்றவர் எல்லா அடைமானங்களையும் சேர்த்தே மீட்க வேண்டும் என்று அடைமானம் வைத்தவரை வற்புறுத்த முடியாது. எனவே, மேற்படி கோட்பாடு இப்பிரிவின் கீழ் நீக்கப்பட்டு விட்டது.

---

1. (1882) 6 A.C. 698

தனித்தனியாக மீட்பதற்கு எதிராக மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாது இருக்க வேண்டும் (in the absence of a contract to the contrary):

வைத்த அடைமானங்களை தனித்தனியாக மீட்க வேண்டுமெனில், அவ்வாறு மீட்கும் உரிமைக்கு எதிராக மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாது இருக்க வேண்டும். உதாரணமாக, அனைத்து அடைமானங்களையும் சேர்த்துதான் மீட்க வேண்டும் என்ற மாறுபட்ட ஒப்பந்தத்தை இரு தரப்பினரும் எழுதிக் கொண்டிருந்தால், அங்கே தனித்தனியாக மீட்கக் கோரும் உரிமையை அடைமானம் வைத்தவர் செயல்படுத்த இயலாது. அடைமானங்களை ஒன்று சேர்த்துதான் மீட்க வேண்டி வரும். ஆனால் இத்தகைய மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் தெளிவாகவும் வெளிப்படையாகவும் கூறப்பட்டிருக்க வேண்டும். இது ஒரு அடைமான மீட்புத் தடையுமாகாது. மேலும் மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது, அடைமானம் வைத்தவர் ஏதாவது ஒன்றை மீட்பதாக இருந்தால், எந்த அடைமானத்தை மீட்க விரும்புகிறார் என்பதைத் தெளிவாகக் கூற வேண்டும்.

பிரிவு 61-ஐப் பயன்படுத்தத் தேவையான கூறுகள்:

61-ஆவது பிரிவைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனின், கீழ்க்கண்ட தேவைகள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்:

(1) மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இருவரிடையே இல்லாமல் இருக்க வேண்டும்.

(2) பல அடைமானங்கள் ஒருவரிடமே வைக்கப்பட வேண்டும்.

(3) அடைமானம் வைப்பவரும் ஒருவராக இருக்க வேண்டும்.

முடிவுரை:

பல இடங்களில் கையேந்திக் கடன் வாங்குவதை விட, ஒருவரிடமே தமக்குள்ள பல சொத்துக்களை ஒவ்வொன்றாக அடைமானம் வைத்து கடன் பெறலாம் என்ற நோக்கில் அவ்வாறு அடைமானம் வைத்து கடன் பெற்ற பிறகு, அவற்றையெல்லாம் ஒன்று சேர்த்துதான் மீட்க வேண்டும் என்று அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானம் வைத்தவரை வலியுறுத்தினால், மொத்தமாக அவ்வளவு தொகையை புரட்ட அடைமானம் வைத்தவர்தான் எங்கு போவார்? எனவே, இம்மாதிரியான சூழ்நிலையிலிருந்து அடைமானம் வைத்தவரை காப்பாற்றவே பிரிவு 61 அவதரித்தது எனில் அது மிகையாகா. தொகை சேர சேர, அடைமானம் வைத்தவர் தனது அடைமானங்களை ஒவ்வொன்றாக மீட்டுக் கொள்ளலாம். எனவே சேர்த்து மீட்கச் செய்யும் உரிமைக்கு எதிரான உரிமை, அடைமானம் வைத்தவருக்கு மிக நன்றாகவே பலனளிக்கிறது என்றே கூற வேண்டும்.

(iii) அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியை பெற உரிமை (Right of accession to the mortgaged property)

12. State the law of accession to mortgaged property (அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சிகள் குறித்த சட்டத்தை குறிப்பிடுக.)

(அல்லது)

Accession to Mortgaged Property - Write short notes. (அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சி - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

***Accessio Cedit principali* - Write short notes. (பெருக்கம் முலதனத்தைச் சேரும் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)**

முன்னுரை:

அடைமானம் வைத்தவருக்கு கிடைக்கும் பல முக்கியமான உரிமைகளில், அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியைப் பெறுவதும் ஒன்றாகும். இது குறித்து பிரிவு 63 கூறுகிறது.

சொத்தின் வளர்ச்சி (Accession) - விளக்கம்:

இயற்கை வளர்ச்சியாலோ, மானிட முயற்சியாலோ ஏற்கெனவே இருக்கும் சொத்துக் கூடுதலாவதாகும். ஆற்று நீர் அல்லது கடல் நீரால் மண் சேர்ந்து நிலம் விரிவடையலாம். அல்லது நிலத்தில், கட்டடங்கள் போன்றவற்றைக் கட்டலாம். இவை யாவும் சொத்தின் வளர்ச்சியாகும்.

பெருக்கம் மூலத்தையே சேரும் (*Accessio cedit principali*) - ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்டம்:

ஆங்கில சட்டப்படி, பொதுவாக ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட விதி என்னவென்றால், அடைமானம் பெற்றவர் சேர்த்த வளம் யாவும், அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியெனக் கருதப்பட வேண்டும். அவையும் அடைமான மீட்பிற்கு உட்பட்டவையாகும். இந்தியச் சட்டப்படி, மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாத போது, அடைமான மீட்பின்போது, அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தின் வளர்ச்சியையும் பெறலாம், என பிரிவு 63ன் முதல் பத்தி (Para 1 of Section 63) கூறுகிறது. ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்டம் கூறும் மேற்படி கோட்பாடு, சொத்தின் 'பெருக்கம் மூலத்தையே சேரும்' *(accessio cedit principali)* என்ற இலத்தீன் முதுமொழியை அடிப்படையாகக் கொண்டதாகும்.

சொத்தின் வளர்ச்சி - இரு வகைகளில்:

சொத்தின் வளர்ச்சி, (1) இயற்கை வளர்ச்சியால் ஏற்படும் வளர்ச்சி;

(2) மானிட முயற்சியால் ஏற்படும் வளர்ச்சி எனை இரண்டு வகையாகும். இவையாவும் பிணையத்தின் (அடைமான சொத்தின்) வளர்ச்சியாகும். நதியின் மாறுபட்ட போக்கினால் சில நேரங்களில் நிலம் அதிகமாவதுண்டு. இஃது இயற்கைச் செயலால் ஏற்படுவது. மானிட முயற்சியால் ஏற்படும் வளர்ச்சி என்பது, இயற்கையின் செயலாலன்றி கடினமான உழைப்பால் வளமேற்படுவது. இவை நிலத்தில் கட்டடம் கட்டுவது, பழத்தோட்டங்கள் அமைப்பது போன்றவை. இவ்வளர்ச்சி யாவும் அடைமானம் நடப்பில் இருக்கும்போது பெறப்பட்டனவாக இருக்க வேண்டும்.

மானிட முயற்சியால் பெறப்பட்ட சொத்து வளர்ச்சி (Accesion acquires by virtue of transferred ownership):

63-ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி, மானிட முயற்சியால் பெறப்பட்ட சொத்து வளர்ச்சியை, அதாவது அடைமானம் பெற்றவரின் உழைப்பினால், செலவினால் ஏற்பட்ட சொத்து வளர்ச்சியைப்பற்றிக் கூறுகிறது. இவற்றை இரு பிரிவுகளாகப் பிரிக்கலாம்:

(1) மூலத்திலிருந்து தனியாகப் பிரித்து எடுக்கக் கூடிய வளர்ச்சி; (2) மூலத்திலிருந்து தனியாகப் பிரித்து எடுக்க முடியாத வளர்ச்சி முதலாவதைப் பொறுத்தவரையில், தாம் விரும்பினால் அடைமானச் சொத்துடன் இவ்வளர்ச்சியையும் அடைமானம் வைத்தவர் எடுத்துக் கொள்ளலாம், அல்லது எடுத்துக் கொள்ளாமல் விடலாம். அவ்வாறு எடுத்துக்கொள்ள விரும்பினால், அவ்வளர்ச்சியைப் பெறுவதற்கு ஏற்பட்ட செலவினை அடைமானம் பெற்றவருக்கு அளிக்க வேண்டும். இரண்டாவதைப் பொறுத்தவரை, இவ்வளர்ச்சிகள் மூலத்துடன் அடைமானம் வைத்தவருக்கு அளிக்கப்பட வேண்டும். சொத்தின் பாதுகாப்பிற்காக, அல்லது அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலுடன் இவை ஏற்பட்டிருந்தால் இவற்றிற்கான செலவினை அடைமானம் வைத்தவர் அளிக்க வேண்டும். எனவே, அடைமானம் வைத்தவர், சொத்தின் வளர்ச்சியைப் பெற்றுக்கொள்ள விரும்பினால், செலவுத் தொகையைக் கொடுப்பது, வளர்ச்சி பிரிக்கக்கூடிய வளர்ச்சியா, பிரிக்க முடியாத வளர்ச்சியா என்பதைப் பொறுத்ததாகும்.

செலவுத் தொகை (Cost):

சொத்தின் வளர்ச்சியை அடைமானம் வைத்தவர் பெற விரும்பும் போது, அதற்கான செலவுத் தொகையை அடைமானம் பெற்றவர் பெற உரிமையுண்டு. சொத்தின் வளர்ச்சி பிரிக்க முடியாத ஒன்றாக இருக்கும் போது, அடைமானம் வைத்தவர், அதையும் பெற்றே தீரவேண்டும். ஆனால், எல்லா நேரங்களிலும் செலவுத் தொகையை அளிக்க வேண்டியதில்லை. (1) அழிவு, இழப்பு அல்லது விற்பனை இவற்றிலிருந்து சொத்தைப் பாதுகாப்பதற்கு வேண்டியதைச் செய்திருக்கும் போது; (2) அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலுடன் செய்திருக்கும் போதுதான், செலவுத் தொகையை அளிக்க வேண்டும்.

Zubeda Vs. Shoe Charan[1]

இவ்வழக்கில், சுவாதீனம் பெற்ற அடைமானம் பெற்றவர், சொத்தில் சில தோட்டங்களை அமைத்தார். அவர் ஏற்படுத்திய வளர்ச்சி சொத்திற்குக் குந்தகம் விளைவிக்காமல் பிரிக்க முடியாததாக அமைந்து விட்டது. மேலும் அழிவு, இழப்பு, அல்லது விற்பனை ஆகிய இவற்றிலி ருந்து பாதுகாப்பதற்காக ஏற்படுத்தப்படவில்லை. இதற்காக அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலும் பெறப்படவில்லை. எனவே, அடைமானம் வைத்தவர் தோட்டத்தையும் சேர்த்து எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்றும், அடைமானம் பெற்றவர் இழப்பீடு பெற, உரிமையில்லை என்றும் தீர்ப்புரைக்கப்பட்டது.

Sammo Vs. Abdul Wahid[2]

இவ்வழக்கில், அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலின்றிக் கட்டடம் ஒன்று சொத்தில் கட்டப்பெற்று, இஃது எவ்விதத்திலும் சொத்தைப் பாதுகாக்கத் தேவையற்றதாக இருந்தது. எனவே, கட்டடம் கட்டியதற்கான செலவினைப் பெற முடியாது என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

செலவுத் தொகைக்கு வட்டி செலுத்தல்:

அடைமானம் வைத்தவர், செலவுத் தொகையைச் செலுத்த வேண்டியிருக்கும்போது, செய்த செலவுக்கு வட்டியும் செலுத்த வேண்டும். இஃது அசல் தொகைக்கு ஒப்புக்கொண்ட வட்டி அளவுக்கு இருக்க வேண்டும். வட்டி ஏதும் நிர்ணயிக்கப்படவில்லை எனில் ஒன்பது சதவீத வட்டியை அளிக்க வேண்டும்.

முடிவுரை:

அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியைப் பெற பிரிவு 63-இன் முதல் பத்தி படி உரிமை இருந்தாலும், அதே பிரிவின் மேற்கண்ட இரண்டாவது பத்திபடி அதற்கான செலவுத் தொகையை வட்டியுடனும் செலுத்த வேண்டிய சில சூழல்களும் உள்ளன, என்பதையும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்.

(iv) சொத்தின் மேம்பாட்டை பெற உரிமை
(Right to claim the improvements to mortgaged property)

13. Explain the position of mortgagor relating to the improvements to mortgaged property by mortgagee. (அடைமானம் பெற்றவரால் அடைமானச் சொத்தில் செய்யப்படும் மேம்பாடு குறித்து அடைமானம் வைப்பவரின் நிலையை ஆராய்க.)

---

1. 22 All. 83(85)
2. 1883 AWN 208

(அல்லது)

Improvements to mortgaged property by mortgagee - Write short notes. (அடைமானம் பெற்றவரால் அடைமானச் சொத்தில் செய்யப்படும் மேம்பாடுகள் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

What are the rights of the mortgagee who had improved the mortgaged property? (அடைமானச் சொத்தை மேம்பாட்டு அடையச் செய்த அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள உரிமைகள் யாவை?)

முன்னுரை:

அடைமானம் பெற்றவரால் அடைமானச் சொத்தில் செய்யப்படும் கூடுதல்கள், அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சி என பிரிவு 63 கூறியதை முன்னர் கண்டோம். ஆனால் சில சமயங்களில் அது அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சி என்று கருதப்படாமல், அச்சொத்தின் மேம்பாடு அல்லது அபிவிருத்தி (Improvement) என்று கருதப்படும் சூழ்நிலையும் உண்டு. 1929ம் ஆண்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்படும் வரை, இது குறித்து தனியாக சட்டப்பிரிவு ஏதும் இயற்றப்படவில்லை. 63 அல்லது 72(b)ஆவது பிரிவுகளின் வாயிலாக அறியப்பட்டது. இந்நிலையில் மேற்படி 1929ம் ஆண்டின் சட்டத் திருத்தத்தால், அடைமானச் சொத்தின் மேம்பாடு குறித்து தனியாக 63-A என்ற சட்டப் பிரிவு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் ஏற்படுத்தப்பட்டது.

பொதுவிதி (General Rule):

பொதுவிதி யாதெனில், அடைமானம் பெற்றவர், தம் விருப்பம் போல் மேம்பாடுகளை ஏற்படுத்திவிட்டு அதற்காக அடைமானம் வைத்தவரிடம் செலவுத் தொகையைப் பெறக்கூடாது என்பதுதான்.

பிரிவு 63-A கூறுவதாவது:

பிரிவு 63-Aன்படி,மேம்பாட்டுச் செலவு அடைமானச் சொத்தினை மீட்க முடியாத அளவிற்கு இருந்து விடக் கூடாது.

Ramappa Vs. Ellappa[1]

இவ்வழக்கில் அடைமானத் தொகையைப் போல், அய்ந்து மடங்கு தொகை செலவு செய்யப்பட்டதை, நீதிமன்றம் ஏற்றுக் கொள்ளவில்லை.

Durga Singh Vs. Nawrang[2]

சொத்தினைப் பாதுகாப்பதற்காகச் செலவினைச் செய்யும்போது,

1. 52 Bom. 307
2. 17 All. 282

அந்த செலவுத் தொகையை அடைமானம் பெற்றவர் பெறலாம். மேற்படி வழக்கில் கிணறு ஒன்று தூர்ந்து போன போது, அதனைச் சரி செய்யச் சொல்லி செய்யப்பட்டது. இத்தொகையைப் பெற அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமை உண்டு, எனத் தீர்ப்பானது.

முடிவுரை:

மேற்படி பிரிவு 63-A யின் தொடக்கத்தில், 'மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது' (in the absence of a contract to the contrary) என்று உள்ளதை நாம் மேலே கண்டோம். எனவே, மேற்படி 63-Aயின் வாசகங்களுக்கு மாறுபட்டும் தரப்பினர்கள் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். இதனை சட்டம் தடை செய்யவில்லை.

(ஆ) அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities of Mortgagor)

உள்ளே நுழைவதற்கு முன் ஒரு சிறு விளக்கம்

நாம் சென்ற பகுதியில் அடைமானம் வைத்தவரின் முக்கிய உரிமைகளை (Rights of Mortgagor) பல வினாக்களின் வாயிலாகக் கண்டோம். அதே சமயத்தில், சென்ற பகுதியில் அடைமானம் வைத்தவரின் சில உரிமைகளை நாம் காணவில்லை. ஏனெனில் இதுகாறும் கேட்கப்பட்ட பல்கலைக்கழக வினாத்தாள்களில், அச்சில உரிமைகள், ஒரு தனி வினாவாக கேட்கப்படவில்லை. வினாவாக கேட்கப்படாததற்கு விரிவாக விடையெழுதி, இந்நூலின் பக்கங்களை, நான் அதிகமாக்கி உங்களையும் சிரமப்படுத்த விரும்பவில்லை. எனினும், "அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் விளக்குக" (Explain the rights and liabilities of a Mortgagor) என்று பொதுவாக ஒரு வினா கேட்டகப்பட வாய்ப்பு உண்டு. எனவே அந்த வினாவை பின்வருமாறு கொடுத்து, அதில் நாம் ஏற்கனவே கண்ட உரிமைகளையும், மேலும் விடுபட்ட சில உரிமைகளையும் சுருக்கமாக அடுத்து கூறவுள்ளேன்.

மேலும் 'உரிமைகள்' என்று வந்து விட்டாலே, 'பொறுப்புகளும்' சட்டத்தில் இருக்கவே செய்கின்றன. எனவே அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகளையும் நாம் மேற்படி வினாவின் கீழாகவே காண உள்ளோம். ஏனெனில், பொதுவாக, "அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகளை விளக்குக" என்று எனக்குத் தெரிந்தவரை பல்கலைக் கழக வினாத்தாள்கள் எவற்றி லும் வினவப்படவில்லை. "அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை விளக்குக" என்று வினவப்படுவதற்கே அதிக வாய்ப்புகள் உள்ளன. எனவே

இவ்வினாவின் விடையை ஒரு முறை நன்கு படித்துக் கொள்ளவும். தேர்வில் கேட்கப்பட்டால், சுருக்கமாக எழுதவும். விரிவாக விடையெழுத காலம் போதாது. ஏற்கனவே விவரிக்கப்பட்ட உரிமைகளை நான் இங்கு விரிவாக மீண்டும் விளக்கவில்லை, என்பதை மனதில் கொள்ளவும். இனி வினா-விடைகளுக்குச் செல்வோமா? - ஆசிரியர்.

14. Explain the rights and liabilities of a Mortgagor. (அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் விளக்குக.)

முன்னுரை:

அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகள் குறித்து, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 60 முதல் 66 வரையிலான பிரிவுகளும், அவரின் பொறுப்புகளைக் (கடமைகளைக்) குறித்து 65 மற்றும் 66வது பிரிவுகளும் பின்வருமாறு விளக்குகின்றன.

I. அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagor):

1. அசல் தொகையை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்தவுடன் எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் வைத்தவர் பணத்தைச் செலுத்தி, தனது அடைமானச் சொத்தை மீட்டுக் கொள்ள உரிமை படைத்தவர் (Right to redeem). அந்த மீட்புரிமையினால் பின்வரும் மூன்று உரிமைகள், அடைமானம் வைத்தவருக்கு கூடுதலாக கிடைக்கின்றன. அவை,

(a) அடைமானச் சொத்துடன், அதன் மூலப்பத்திரங்கள் மற்றும் அடைமானப் பத்திரத்தையும் மீட்டுப் பெற உரிமை உண்டு.

(b) அடைமானச் சொத்தின் சுவாதீனமானது, அடைமானம் பெற்றவர் வசமிருந்தால், அதை திரும்ப தம்மிடம் ஒப்படைக்க கோரவும் அடைமானம் வைத்தவருக்கு உரிமை உண்டு.

(c) தனது செலவில், தனது பெயருக்கு அடைமானச் சொத்தை மாற்றித் தரும்படி அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானம் பெற்றவரிடம் கோர உரிமையுண்டு. [பிரிவு 60 - முன்னரே விளக்கமாகக் கண்டுள்ளோம்.]

2. அடைமானம் வைத்தவர் தாம் குறிப்பிடும் நபர்களுக்கு அடைமானக் கடனையும் அடைமானச் சொத்தையும் மாற்றியளிக்கும்படி, அடைமானம் பெற்றவரை கட்டாயப்படுத்த உரிமை பெற்றவர். (Right to require the mortgagee to transfer to third party instead of retransference to mortgagor) [பிரிவு 60-A]

3. அடைமானம் பெற்றவரின் பாதுகாப்பில் இருக்கும் ஆவணங்களைப் பார்வையிடவோ, அவற்றின் நகலை எடுத்துக்

கொள்ளவோ அடைமானம் வைத்தவருக்கு உரிமை உண்டு (Right to inspection and production of documents), [பிரிவு 60-B].

4. பல அடைமானங்களைச் சேர்ந்து மீட்கச் செய்யக் கோரும் உரிமைக்கு எதிரான உரிமை (Consolidation of Mortgages). அதாவது பல அடைமானங்கள் இருப்பின், அவை அனைத்தும் ஒன்றாக மீட்டுக் கொள்ள வேண்டும் என்பது, சேர்ந்து மீட்கச் செய்யக் கோரும் உரிமையாகும். ஆனால் இவ்வுரிமைக்கு எதிராக, அடைமானம் வைத்தவர் தாம் வைத்த அடைமானங்களில் ஏதேனும் ஒரு அடைமானத்தை தனியாகவோ அல்லது இரண்டு அடைமானங்களை சேர்த்தோ மீட்டுக் கொள்ள உரிமை படைத்தவராவார். இது தனியாகவோ அல்லது ஒன்றாகவோ மீட்டுக் கொள்ளும் உரிமை எனப்படுகிறது. (Right to redeem separately or simultaneously). [பிரிவு 61 - முன்னரே விளக்கமாக கண்டுள்ளோம்].

5. சுவாதீன அடைமானம் வைத்தவர் (usufructuary mortgagor) அதனை மீட்கையில், அச்சொத்தின் சுவாதீனத்தோடு, அச்சொத்து சம்பந்தப்பட்ட அனைத்து ஆவணங்கள் மற்றும் அடைமானப் பத்திரத்தையும் அடைமானம் பெற்றவரிடமிருந்து திரும்பப் பெற அடைமானம் வைத்தவருக்கு உரிமை உண்டு. (Right of usufructuary mortgagor to recover possession) [பிரிவு 62].

6. அடைமானச் சொத்தில் அடைமானம் பெற்றவரால் அல்லது இயற்கையினால் ஏதேனும் வளர்ச்சி ஏற்படுத்தப்பட்டிருப்பின், அவற்றையும் சேர்த்து மீட்க அடைமானம் வைத்தவருக்கு உரிமை உண்டு (right to claim the benefits of accession to mortgaged property). [பிரிவு 63 - முன்னரே விளக்கமாக கண்டுள்ளோம்.]

7. அடைமானச் சொத்தில் அடைமானம் பெற்றவரால் மேம்பாடு செய்யப்பட்டிருந்தால், அம்மேம்பாட்டுடன் அந்த அடைமானச் சொத்தை மீட்க அடைமானம் வைத்தவருக்கு உரிமை உண்டு (Right to claim the improvements of mortgaged property) [பிரிவு 63-A - முன்னரே விளக்கமாகக் கண்டுள்ளோம்.]

8. அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்து, குத்தகையாக இருந்து அக்குத்தகையை அடைமானம் பெற்றவர் புதுப்பிக்கும்போது, மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது, அந்த அடைமானத்தை மீட்கும் சமயத்தில், அப்புதிய குத்தகையின் பலனையும் அடைமானம் பெற்றவர் பெற உரிமை உண்டு. (Right to claim the benefit of the renewal of mortgaged lease). ஏனெனில் குத்தகையைப் புதுப்பித்தலை சொத்தின் வளர்ச்சி என்றே கருத வேண்டும். [பிரிவு 64]

II. அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகள் அல்லது கடமைகள் (Liabilities of Mortgagor):

1. அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகள் 65வது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள உட்கிடை ஒப்பந்தங்கள் (Implied Contracts) வாயிலாக எழுபவை. இவ்வொப்பந்தங்கள், ஒவ்வோர் அடைமானத்திலும் இருப்பதாகக் கருதப்படும். ஆனால், மேற்படி 65வது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளவற்றுக்கு எதிராகவும் தரப்பினர்கள் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். அதாவது மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது (in the absence of contract to the contrary), 65வது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளவை பொருந்தும். இந்த உட்கிடை ஒப்பந்தங்கள் (அதாவது எழுதா ஒப்பந்தங்கள்) நிலத்துடன் இணைந்து செல்பவை. எனவே, அவ்வொப்பந்தங்களின் பலனை, அடைமானம் பெற்றவர் மட்டுமன்றி அவரிடமிருந்து உரிமை பெற்றவர் அத்தனை பேரும் கோரலாம். இதனால், அவ்வுட்கிடை ஒப்பந்தங்களின்படி செயலாற்ற வேண்டியது, அடைமானம் வைத்தவரின் பொறுப்புகள் ஆகின்றன. அப்படிப்பட்ட பொறுப்புகளை சுமத்தும் உட்கிடை ஒப்பந்தங்கள் என்னென்னவென்பதை பிரிவு 65ன் கீழான (a) முதல் (e) வரையிலான அய்ந்து உட்பிரிவுகள் பின்வருமாறு கூறுகின்றன. அவை,

(a) **சொத்தில் மாற்றத்தக்க நலன் இருப்பதாகவும் அதை மாற்றுவதற்கு அதிகாரம் உள்ளதென்றும் உட்கிடை ஒப்பந்தம் (Subsistence of interest to the property and power to transfer the same):** அடைமானச் சொத்தின் எந்த நலன் அடைமானம் பெறுபவருக்கு மாற்றியளிக்கப்படுவதாக உள்ளதோ, அந்த நலன் தற்போது இருப்பதாகவும் அவ்வாறு மாற்றுவதற்கு தனக்கு அதிகாரம் உண்டென்றும், அடைமானம் வைத்தவர் உட்கிடையாக ஒப்புக்கொண்டு பொறுப்பேற்றுக் கொள்ளுதல்

(b) **அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தின் உரிமை மூலத்தைக் காக்க வேண்டும் (Defence of the mortgagor's title):** அடைமானம் வைத்தவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருந்தால், தம் உரிமை மூலத்தை அவர் பாதுகாக்க வேண்டும். அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இருந்தால், அவர் சொத்தை நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்கும், வெளியாட்களால் சொத்தின் சுவாதீனத்திற்கு ஆபத்து வரும்போது சொத்தைப் பாதுகாப்பதற்கும் உதவி செய்ய வேண்டும்.

(c) **பொதுக் கட்டணங்களை செலுத்துதல் (To pay public charges):** அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இல்லாத வரை, அடைமானம் வைத்தவர், அந்த அடைமானச் சொத்து தொடர்பாக எழும் பொதுக் கட்டணங்களை செலுத்த வேண்டும். 'பொதுக் கட்டணம்' என்பது அரசாங்கம் விதிக்கும் வரிகள், கட்டணங்கள் ஆகியவையாகும்.

(d) வாடகையைச் செலுத்துதல் (To pay rent where the mortgaged property is lease): அடைமானச் சொத்து, குத்தகை நிலமாக இருக்கும்போது, அடைமானத் தேதி வரை அச்சொத்தின் குத்தகை பணத்தை செலுத்திவிட்டதாலும், பிற நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றி விட்டதாலும் மற்றும் தொடர்ந்து அதன் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்போது குத்தகைப் பணத்தை (rent) தொடர்ந்து செலுத்துவதாகவும் மற்ற நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதாகவும் அடைமானம் வைத்தவர் உட்கிடையாக ஒப்புக்கொள்கிறார் என்று கருத வேண்டும். இவ்வாறு ஒப்புக் கொண்டதற்கு முரணாக ஏதேனும் நிகழ்ந்தால், அதை தாம் ஈடு செய்வதாக அடைமானம் பெறுபவருக்கு, அடைமானம் வைத்தவர் உறுதி அளிப்பதாகவும் உட்கிடை ஒப்பந்தம் உள்ளது.

(e) முந்தய அடைமானங்களின் வட்டியை செலுத்துதல் (To pay interest on prior mortgage): அடைமானச் சொத்தானது இரண்டு அல்லது அதற்கடுத்ததாக அடைமானம் வைக்கப்படும் பொழுது, முந்தய அடைமானங்களின் பேரில் பாக்கி நிற்கும் வட்டியை ஒழுங்காகச் செலுத்துவதாகவும், தக்க நேரத்தில் அந்த அடைமானங்களை அடைப்பதாகவும் அடைமானம் வைத்தவர் உட்கிடையாக ஒப்புக் கொள்கிறார் என்று கருத வேண்டும். இந்த உட்கிடை ஒப்பந்தம் இல்லாவிடில் முந்தய அடைமானங்களுக்கு பாதுகாப்பு ஏதும் இருக்காது.

மேலே கூறப்பட்ட உட்கிடை ஒப்பந்தங்கள் யாவும் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் என்பதாக 65வது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி கூறுகிறது. எனவே, இந்த உட்கிடை ஒப்பந்தங்களின் பயன்களை அடைமானம் பெற்றவர் மட்டுமல்லாமல், அவர் வாயிலாக உரிமை கோரும் எவரும் கோரலாம் என Srinivachari Vs. Gynaprakasam[1] என்ற வழக்கில் சென்னை உயர் நீதிமன்றம் கூறியது.

2. அடைமானம் வைத்தவருக்குள்ள அடுத்த பொறுப்பைக் குறித்து பிரிவு 66 பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதன்படி, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்திற்கு அழிவு ஏற்படும் வகையிலோ, நிரந்தரமாக கெடுதல் ஏற்படுத்தும் வகையிலோ அடைமானம் வைத்தவர் எந்தச் செயலையும் செய்தல் கூடாது (No acts of waste by mortgagor in possession). இந்தப் பொறுப்பு சொத்தானது, அடைமானம் வைத்தவரின் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் பொழுது எழுகிறது.

1. (1907) 30 Mad. 67,71

5. அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் (Rights and Liabilities of Mortgagee)

உள்ளே நுழைவதற்கு முன் ஒரு சிறு விளக்கம்

சென்ற அத்தியாயத்தில் அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் இரண்டு பகுதிகளின் கீழ்க் கண்டோம். எவ்வாறு ஒரு அடைமானம் வைத்தவருக்கு உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் உள்ளனவோ, அதே போன்று அடைமானம் பெற்றவருக்கும் சில உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் உண்டு. எனவே, இவ்வத்தியாயத்தின் (அ) பகுதியில் அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளையும், (ஆ) பகுதியில் அவரது பொறுப்புகளையும் விளக்கியுள்ளேன்.

அடைமானம் பெற்றவரின் **உரிமைகள்** குறித்து சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் **67 முதல் 75 வரையிலான பிரிவுகளும், 76** மற்றும் 77வது பிரிவுகள் அவரது பொறுப்புகளைப் பற்றியும் எடுத்தியம்புகின்றன.

அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள பல உரிமைகளில், சில முக்கிய உரிமைகள் ஒரு தனி வினாவாகவே தேர்வுகளில் கேட்கப்படுகின்றன. எனவே, அந்த வினாக்களுக்கு முதலில் விடையளித்துள்ளேன். பிற உரிமைகள் குறித்து, (ஆ) பகுதியில், படிப்பதற்கு வசதியாக அவரது பொறுப்புகளுடன் சேர்த்து கூறியுள்ளேன். இந்த அத்தியாயத்தையும் கவனமாகப் படித்துக் கொள்ளவும். ஒரு நெடு வினா கேட்கப்பட வாய்ப்புண்டு. இனி அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளைப் பார்ப்போமா? - ஆசிரியர்.

(அ) அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagee)

(i) அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான உரிமை (Right of Foreclosure)

15. (a) What is meant by foreclosure? Who may sue for foreclosure?

(b) Can a mortgagee sue for partial foreclosure or sale?

(அ) அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு என்றால் என்ன? யார் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்கு வழக்குத் தொடரலாம்?

(ஆ) அடைமானம் பெற்ற ஒருவர் பகுதி அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது விற்பனைக்கு வழக்குத் தொடர முடியுமா?

முன்னுரை:

அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளானது, 67 முதல் 77 வரையுள்ள பிரிவுகளின் வாயிலாக விளக்கப்பட்டுள்ளது. அவற்றில் முதன்மையானதும், முக்கியமானதும் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது சொத்தின் விற்பனைக்கான உரிமையாகும் (Right to Foreclosure or Sale). இது குறித்து பிரிவு 67 பின்வருமாறு விளக்குகிறது.

(அ) அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு - விளக்கம்:

சென்ற அத்தியாயத்தில், பிரிவு 60ன் கீழ், அடைமானம் வைத்தவர் ஒருவர், அடைமானப் பணத்தை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்த பிறகு, எவ்பொழுது வேண்டுமானாலும், அப்பணத்தை செலுத்தி அடைமானச் சொத்தை மீட்டுக் கொள்ள உரிமை படைத்தவர் என்றும், இது அவரது அடைமான மீட்புரிமை (Right to redemption) என்றும் கண்டோம். ஆனால் அதே சமயத்தில், அப்பணம் செலுத்தி அடைமானத்தை மீட்க முயலாத அடைமானம் வைப்பவருக்கு எதிராக, அந்த அடைமானத்தை இனி மீட்க முடியாதபடி தடுக்கும் வண்ணம் நீதிமன்றத்திலிருந்து தீர்ப்பாணை பெற அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள உரிமையே அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு (Right to Foreclosure) ஆகும் என பிரிவு 67 கூறுகிறது. அதாவது, அடைமானம் வைத்தவர் தனது அடைமான மீட்புரிமையை செயற்படுத்தும் வழியை அடைமானம் பெற்றவர் நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை மூலம் அடைக்கும் உரிமையை பிரிவு 67ன் வாயிலாகப் பெறுகிறார். மேலும் அடைமானச் சொத்தை விற்பதற்கு தீர்ப்பாணை பெற நீதிமன்றத்தில் வழக்கும் தொடரலாம். ஆனால் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பும், அடைமானச் சொத்து விற்பனையும் ஆகிய இரு தீர்வழிகளும் அடைமானம் பெற்றவருக்கு கிடைப்பது, சம்பந்தப்பட்ட அடைமான வகைகளைப் பொறுத்து மாறுகிறது.

அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு எவ்வாறு செயல்படுத்தப்படுகிறது?

முன்கண்டது போல, அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு என்பது, அடைமானம் வைத்தவர், இனி அடைமானச் சொத்தை மீட்பதிலிருந்து தடுக்கப்படுகிறார் என்பதை விளம்பும் நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை ஆகும். இத்தீர்ப்பாணை பெறப்பட்டவுடன், அடைமானச் சொத்தில் அடைமானம் வைத்தவர், தம் உரிமையை இழப்பார். மேலும் அது வரை குறுகிய உரிமையைப் பெற்றிருந்த அடைமானம் பெற்றவர், மேற்படி தீர்ப்பாணைக்குப் பிறகு முழு உரிமையைப் பெறுவார். எனவே, மீட்புரிமை

அடைப்பினை அடைமானம் பெற்றவரே தன்னிச்சையாக செயல்படுத்த முடியாது. அதனை நீதிமன்றத் தீர்ப்பாணையின் வாயிலாகவே செயல்படுத்த முடியும். இவ்வாறாக, மீட்புரிமை அடைப்பு, அடைமானம் வைத்தவரின் மீட்புரிமையை இழக்கச் செய்யும் உரிமையாக உள்ளது.

எந்த வகை அடைமானத்தில் மீட்புரிமை அடைப்பு, அடைமானம் பெற்றவருக்கு கிடைக்கிறது? (அல்லது) யார் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்கு வழக்குத் தொடரலாம்?

மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான உரிமை விற்பனை அடைமானத்திலும் (Mortgage by Conditional Sale) மற்றும் கதம்ப அடைமானத்திலும் (அதில் கண்டுள்ள ஒப்பந்த பேரங்களின்படி) (Anomolous mortgage according to its terms) அடைமானம் பெற்றவருக்கு கிடைக்கிறது. மேற்கண்ட இரண்டு வகை அடைமானத்தின் கீழ் அடைமானம் பெற்றவர்கள் மட்டுமே, அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்கு வழக்குத் தொடர இயலும். பிற வகை அடைமானங்களில் நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை மூலம் அடைமானச் சொத்தை விற்பனைக்குத்தான் (judicial sale) கொண்டு வர இயலும்[1]

(ஆ) அடைமானம் பெற்ற ஒருவர் பகுதி அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது விற்பனைக்கு வழக்குத் தொடர இயலுமா? (Can a mortgagee sue for partial foreclosure or sale?)

பகுதி அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு (Partial foreclosure) என்பது, நாம் ஏற்கனவே கண்ட பகுதி அடைமான மீட்பைப் (partial redemption) போன்றது. பகுதி அடைமான மீட்பானது, முன்கண்ட 60வது பிரிவின் இறுதியில் கூறப்பட்டுள்ளது. பகுதி அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது விற்பனை என்பது பிரிவு 67(d)ல் கூறப்பட்டுள்ளது.

அடைமானக் கடன் எவ்வளவு சிறிதானாலும், முழு அடைமானச் சொத்தும் அதற்குப் பொறுப்பானதாகும் என்பது நன்கு நிறுவப்பட்ட உறுதியாகும். இவ்விதி Arunachalam Vs. Ramasamy[2] என்ற வழக்கில் சென்னை உயர் நீதிமன்றத்தாலும் தெளிவாக வலியுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி பிரிவு 67(d)யின் கீழ், அடைமானம் பெற்றவர்கள் பலர் இருந்து, அவர்களில் ஒருவர் தம்முடைய அடைமானப் பணத்திற்கு ஏற்ப, பகுதி அடைமானச் சொத்தின் பேரில் மீட்புரிமை அடைப்பிற்கோ, விற்பனைக்கோ வழக்குத் தொடுக்க முடியாது. அதாவது, மேற்படி பிரிவு அடைமானம் பெற்றவர்கள் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்காக அல்லது விற்பனைக்காக தனித்தனியாக வழக்குகள் தொடுப்பதை தடை செய்கிறது.

---

1. மேற்படி வினாவிற்கு இந்த அளவு விபரமே போதும். எனினும் விரிவாகத் தெரிந்துகொள்ள 'அடைமானம் பெற்றவரின் தீர்வழிகள்' என்ற வினாவில் காண்க.
2. A.I.R. 1928 Mad. 933, 935

முன்சுண்ட 60ஆவது பிரிவின் இறுதிப் பத்தி, அடைமானத்தின் ஒருமைப்பாடு, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்குவதன் மூலம் உடைபட்டாலன்றி, பகுதி அடைமான மீட்புக் கிடையாது என்று கூறுகிறது. பிரிவு 67 (d) அடைமானம் பெற்றவர்கள் அனைவரும், அடைமானம் வைத்தவரின் ஒப்புதலுடன் அடைமானத்தில் தங்களுடைய பங்குகளைப் பிரித்துக்கொண்டாலன்றி, பகுதி அடைமானச் சொத்தை விற்கவோ, மீட்புரிமை அடைப்பை ஏற்படுத்தவோ முடியாது என்று கூறுகிறது. அடைமானம் பெற்றவர்கள், தனித்தனியே தங்கள் நலன்களை (பகுதி பகுதியாக) நிறைவேற்ற அனுமதிக்கப்பட்டால், அடைமானம் வைத்தவர் பல்வேறு வழக்குகளால் இடர்படுவர்; பெருத்த செலவும் ஏற்படும். உண்மையில் இஃது அடைமானம் வைத்தவருக்கு நலம் பயக்கும் நோக்கத்துடனேயே அமைக்கப்பட்டது. எனினும், தமது ஈட்டுறுதியைப் பகுதிபகுதியாகச் சிதைக்க அவர் ஒப்புக்கொள்வதில் தடையில்லை. அடைமானம் பெற்றவர்களில் ஒருவர், தமது பங்கை மட்டும் நிறைவேற்ற வழக்குத் தொடரும்போது, அதற்கான தீர்ப்பாணை கொடுப்பதற்கு அடைமானம் வைத்தவர் மறுப்புத் தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு மறுப்புத் தெரிவிக்காமலிருந்து, தீர்ப்பாணை நிறைவேறி விட்டால், மற்ற அடைமானம் பெற்றவர்கள் தங்கள் தங்கள் பங்குகளைத் தனித்தனியே நிறைவேற்றிக்கொள்வர். இதனை அடைமானம் வைத்தவர் பின்னர் தடுக்க முடியாது.

16 "The right of redemption and the right of foreclosure are co-existensive" - Comment. ("அடைமான மீட்புரிமையும், மீட்புரிமை அடைப்பும் ஒரே காலம் வரை நீடித்திருப்பவையாகும்" - விமர்சிக்க)

முன்னுரை:

அடைமானம் வைத்தவர் பிரிவு 60ன் கீழ் அடைமான மீட்புரிமை பெற்றுள்ளார். அதுபோல் அடைமானம் பெற்றவர் பிரிவு 67ன் கீழ் அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு உரிமையை பெற்றுள்ளார். அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்துவதற்கான காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டு, அது முடியும் போது, அடைமான மீட்புரிமை எழுகிறது என பிரிவு 60 கூறுகிறது. அவ்வாறு முடியும் பொழுதே, அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு உரிமையும் எழுகிறது. எனவே இவ்விரண்டு உரிமைகளும் ஒரே காலத்தில் எழுபவை அல்லது ஒரே காலம் வரை நீடித்திருப்பவை என்று கூறலாம். சற்று விரிவாக வருமாறு.

விளக்கம்:

ஒரு அடைமானத்தில் அசல் தொகையை திரும்பச் செலுத்துவதற்கு என ஒரு காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்து, அந்த காலம் வந்தவுடன், அடைமானம் வைத்தவர், அப்பணத்தைச் செலுத்தி அடைமானத்தை எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் மீட்டுக் கொள்ளலாம். இது பிரிவு 60ன்படி அடைமான மீட்புரிமை எனப்படுகிறது. அதே சமயத்தில் அந்த

காலம் வந்தும், அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானச் சொத்தை மீட்டுக் கொள்ள முன்வரவில்லையெனில், இனி அவர் அடைமானச் சொத்தை மீட்க முடியாதபடிக்கு, அடைமானம் பெற்றவர், அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்காக (foreclosure) நீதிமன்றத்தில் வழக்குத் தொடர்ந்து, அச்சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டு வந்து, தமது அடைமான அசல் தொகையை வட்டியுடன் வசூலித்துக் கொள்ளலாம். எனவே, எப்பொழுது அடைமானம் செலுத்துவருக்கு அடைமானத்தை மீட்பதற்காக உரிமை எழுகிறதோ, அப்பொழுதே அடைமானம் பெற்றவருக்கு, அவ்வடைமான மீட்புரிமையை அடைப்பதற்கும் உரிமை எழுகிறது. இதிலிருந்து இரண்டு உரிமைகளும் ஒரே காலத்தில் இணைந்து செல்பவை (co-extensive) என்பது புலனாகும். மேலும் இரண்டு உரிமைகளுக்கும் அடிப்படை, மீட்பதற்கான காலம் என்பதும் தெளிவாகும். மீட்பதற்கான காலம் பின்வரும் இரண்டு வகையிலானது.

மீட்பதற்கான காலம் - 2 வகை:

(i) அடைமானத்தில் காலம் ஏதும் நிர்ணயிக்கப்படாத போது: அடைமானப் பத்திரத்தில், கடனை திரும்பச் செலுத்தும் காலம் ஏதும் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்காத பொழுது, அடைமானம் வைத்தவர் பத்திரத் தேதியிலிருந்தே தமது மீட்புரிமையைக் கோரலாம். எனவே, அச்சமயத்தில் அடைமானம் பெற்றவருக்கு அடைமான மீட்புரிமை அடைப்புக்காக, வழக்குத் தொடரும் உரிமையும் நீடித்திருக்கும்.

(ii) காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கும் பொழுது: அடைமானத்தை மீட்க குறிப்பிட்ட காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கும் பொழுது, அந்தக் காலம் முடிவடையுமுன் அடைமானத்தை மீட்க, அடைமானம் வைத்தவருக்கு உரிமையில்லை. அதுபோல், அக்காலத்திற்குள், அடைமான மீட்புரிமையை அடைக்க, அடைமானம் பெற்றவருக்கும் உரிமையில்லை. ஆனால் குறிப்பிட்ட காலம் ஒன்று நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்து, அதற்கு முன்னதாகக் கூட மீட்கலாம் என்று தரப்பினர் ஒப்புக்கொண்டிருக்கும் பொழுது அவர்கள் தங்கள் தங்கள் உரிமைகளை செலுத்துவதில் தடையேதுமில்லை. சுருங்கக்கூறின், அடைமானத்தை நிறைவேற்ற உரிமை எழும் வரை, மீட்பதற்கும் உரிமையில்லை. மீட்புரிமை அடைப்பிற்கும் வழியில்லை.

எனவே மீட்புரிமையும், மீட்புரிமை அடைப்புரிமையும் ஒரே சமயத்தில் எழுகின்றன. மீட்புரிமையை செலுத்தும் காலம் எழுந்தவுடன் மீட்புரிமை அடைப்பிற்கான உரிமையை செலுத்தும் காலமும் எழுகிறது. அதாவது, அடைமானம் வைத்தவருக்கு மீட்புரிமையை செலுத்தும் காலம் வந்தும், அவர் அவ்வுரிமையை செலுத்தாத பொழுது, அவ்வுரிமையை அடைக்க, அடைமானம் பெற்றவர் அதே காலத்திலேயே பெறுகிறார். எனவே, ஒரு உரிமையை செலுத்துவது மற்றொரு உரிமையை செயலிழக்க வைக்கிறது. இதனால் மீட்புரிமையும், மீட்புரிமை அடைப்பும் ஒரே காலத்தில் எழுந்து நீடித்திருப்பவை எனப்படுகிறது.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பு இருந்த தவறான கண்ணோட்டம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பு, அடைமானப் பத்திரத்தில் குறிப்பிட்ட காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தால், அது கடனாளருக்கு (debtor) உதவி செய்யவே என்றும், அந்தக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு முன்னதாக அடைமானத்தை மீட்பதற்கு தடையேதும் இல்லை என்பதாகப் பல உயர்நீதிமன்றங்கள் கூறியிருந்தன.

Ramabhadra Raju Vs. Suryanarayana Raju[1] என்ற வழக்கில் சென்னை உயர் நீதிமன்றமும் மேற்படி கருத்தை ஆமோதித்தது.

ஆனால் Vadju Vs. Vadju[2] என்ற வழக்கில் பம்பாய் நீதிமன்றம், மாறுபட்ட கருத்தை தெரிவித்தது. அதன்படி, 'அடைமான மீட்பு' மற்றும் 'அடைமான மீட்பு அடைப்பு' பற்றிய பொதுவான கொள்கை யாதெனில், எத்தகைய மாறுபட்ட ஒப்பந்தமும் வெளிப்படையாகவோ, உட்கிடையாகவோ இல்லாதபோது, மேற்படி மீட்புரிமையும், அடைப்புரிமையும் ஒரே காலத்தினதாகவே கருத வேண்டும், என்பதாகும். அதாவது, இதன்படி அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானப் பணத்திற்காக வழக்கு தொடர உரிமை பெறும் வரை, அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானத்தை மீட்க முடியாது என்பதாகும்.

இந்நிலையில், 1882ஆம் ஆண்டில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் இயற்றப்பட்ட பின்னர், பிரிவு 60 ஆனது, மேற்படி வழக்கில் பம்பாய் உயர்நீதிமன்றம் கூறிய மேற்படி கருத்திற்கு செயலாக்கம் கொடுத்து, அதை தமது பிரிவில் உள்ளடக்கியது. மேலும் பிரிவு 60ல் 1929ம் ஆண்டில் ஒரு திருத்தம் கொண்டுவரப்பட்டதன் காரணமாக முன்பிருந்த தவறான கண்ணோட்டம் நீங்கி, அசல் தொகை செலுத்தப்பட வேண்டிய பாக்கியாக (due) ஆன பிறகு, அதாவது செலுத்தப்பட வேண்டிய காலம் வந்த பிறகு, எப்பொழுது வேண்டுமானாலும், அடைமானம் வைத்தவர் அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ளலாம் என்ற நிலை உருவானது. இதனால் முன்பிருந்த கருத்து வேறுபாடுகள் மறைந்தன. இதன் உட்கிடையான விளைவு யாதெனில், அடைமானம் பெற்றவர் தான் கொடுத்த அடைமான கடனை வசூலிக்கும் பொருட்டு, அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்காக வழக்குத் தொடரும் காலம் எழும்பொழுது மட்டுமே, அடைமானம் வைத்தவரின் அடைமான மீட்புரிமை எழுகிறது. அது வரையில் அடைமானத்தை மீட்க இயலாது. எனவே, அடைமான மீட்புரிமையும் மீட்புரிமை அடைப்பு உரிமையும் ஒரே காலத்தில் எழுபவை.

விதிவிலக்குகள்:

1. நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்த காலக்கெடு முடிவடைவதற்கு முன்பே,

---

1. 2 Mad. 314
2. (1881) 5 Bom. 22

குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடைபெற்றால் அடைமானத்தை மீட்கலாம் என்று ஒப்புக்கொண்டிருந்தால் அடைமானத்தை மீட்க தடையேதுமில்லை. (Clauses accelerating the due date).

2. அடைமானப் பத்திரத்தில் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கும் தேதிக்கு முன் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் பணத்தைச் செலுத்தி சொத்தை மீட்கலாம் என்பதாக தரப்பினர்கள் ஒப்புக்கொண்டிருந்தால், அடைமானத்தை மீட்க தடையேதுமில்லை (clauses accelerating date of redemption).

முடிவுரை:

நீதிப்பெருமகனார் பார்க்கர் அவர்கள், Kreglinger[1] வழக்கில் "குறிப்பிட்ட காலம் கடக்கும் வரை, அடைமான மீட்புரிமை கிடையாது மற்றும் அக்காலத்திற்குள் அடைமான மீட்புரிமைக்காகவோ அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பிற்காகவோ எவ்வாசகம் எழுதிக் கொண்டாலும், அது மறுக்கப்படக் கூடியதாகும்[2]" என்று கூறுகிறார். அடைமானத்தை நிறைவேற்ற (அதாவது அடைமான மீட்புரிமையை அடைக்க) உரிமை எழும் வரை அடைமானத்தை மீட்டுக்கொள்ளும் உரிமையும் முடியாது. இதன் பொருட்டுதான், அடைமான மீட்புரிமையும், அடைமான மீட்புரிமை அடைப்புரிமையும் ஒரே காலத்தில் எழுபவை எனப்படுகிறது. இவ்விரண்டு உரிமைகளும் ஒரே காலத்தில் எழுந்து ஒரு உரிமை மற்றொரு உரிமைக்கு முற்றுப்புள்ளி வைக்கிறது.[3]

17. Mention the remedies available to a mortgagee in different types of mortgages. (பல்வேறு வகை அடைமானங்களில் ஓர் அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள பரிகாரங்களை குறிப்பிடுக.)

அடைமானம் பெற்றவருக்கு கிடைக்கும் பரிகாரங்கள் (அல்லது) நிவாரணங்கள்:

அடைமானம் பெற்றவருக்குப் பொதுவாக மூவகை பரிகாரங்கள் கிடைக்கின்றன. அவை, *(1)* விற்பனைக்கான வழக்கு தொடரலாம் (to bring a suit for sale). *(2)* மீட்புரிமை அடைப்புக்கான வழக்கைத் தொடரலாம் (to bring a suit for foreclosure). *(3)* அடைமானம் வைத்தவர் தனிப்பட்ட விதத்தில் அடைமானத் தொகையை செலுத்தும் வரை அல்லது பெறப்பட்ட வாடகை வருமானங்களிலிருந்து அடைமானத்

1. (1914) A.C. 25
2. "Till the specified date has passed, there was no right to redeem and a bill either to redeem or foreclose would have been demurrable" Lord Parker in Kreglinger's Case.
3. இவ்வினா மிக மிக முக்கியமானதொன்றாகும். தேர்வில் அடிக்கடி கேட்கப்பட்டுள்ளது. எனவே மிக மிக கவனத்துடன் படித்துக் கொள்ளவும். - ஆசிரியர்.

கடன் அடைபடும் வரை, அடைமானச் சொத்தின் சுவாதீனத்தை இருத்தி வைத்துக்கொள்ளுதல் (to retain possession of the property until the mortgagor pays or until the debt is repaid from rents and profits received)

எந்தெந்த அடைமானங்களில் மேற்படி பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது?

முதல் பரிகாரம், பின்வரும் வகையான அடைமானங்களில் கிடைக்கும். அவை, *(1)* ஈட்டடைமானம் (Simple Mortgage); *(2)* ஆங்கில அடைமானம் (English Mortgage); *(3)* பத்திரவைப்பு அடைமானம் (Mortgage by deposit of title deeds).

இரண்டாவது பரிகாரம், பின்வரும் வகையான அடைமானங்களில் கிடைக்கும். அவை, *(1)* நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை அடைமானம் (Mortgage by Conditional Sale); *(2)* கதம்ப அடைமானம். ஆனால் அடைமானப் பத்திரத்தில் கண்டுள்ள பேரங்களின்படி (Anomalous Mortgage according to its terms).

மூன்றாவது பரிகாரம், பின்வரும் அடைமானத்தில் கிடைக்கும். அது, சுவாதீன அடைமானம் (Usufructuary Mortgage). சுவாதீன அடைமானத்தில் சொத்தின் சுவாதீனம், அடைமானம் பெற்றவர் வசம் கொடுக்கப்படுகிறது. சொத்திலிருந்து எழும் வாடகை வருமானங்களை தமக்குரிய வட்டிக்காகவும் அசலுக்காகவும் அவர் பெறுவார். எனவே, தமது கடன் தொகை இவ்வருமானங்களினால் தீர்க்கப்படும்வரை அல்லது அடைமானம் வைத்தவர் தனிப்பட்ட விதத்தில் அடைமானக் கடனை அடைக்கும் வரை, அவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தை தன் வசமே இருத்தி வைத்துக் கொள்ளலாம். எனவே, இவ்வடைமானத்தில் விற்பனைக்கான பரிகாரமோ, மீட்புரிமை அடைப்பதற்கான பரிகாரமோ, அவருக்கு கிடைக்காது.

(ii) நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி அடைமானச் சொத்தை விற்கும் உரிமை (Right of sale without the intervention of the Court)

18. What are the special cases in which a power to sell the mortgaged property without the intervention of the court has been recognized? (நீதிமன்றத்தின் தடையீடின்றி, அடைமானச் சொத்தை விற்கும் அதிகாரம் அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள சிறப்பு வேளைகள் யாவை?)

முன்னுரை:

அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்தி அடைமானத்தை மீட்டுக் கொள்ள முன்வராதபொழுது, அடைமானம் பெற்றவர், *(1)* அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது சொத்தின் விற்பனைக்கான உரிமை (Right of foreclosure or sale - Sec. 67); *(2)*

அடைமான பணத்தைப் பெற வழக்குத் தொடரும் உரிமை (Right to sue for mortgage money - Sec.68) மற்றும் (3) நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி சொத்தினை விற்கும் உரிமை (Right of sale without the intervention of the Court - Sec.69) ஆகிய உரிமைகளைப் பெறுகிறார். அவைகளில் முதலி ரண்டு உரிமைகளும், நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டு, அதன் மூலம் செயல்படுத்தப்படுவதாகும். ஆனால், மூன்றாவது உரிமை, நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி செயற்படுத்தப்படுவதாகும். அதாவது, முதலிரண்டு உரிமைகளின் வழியான பரிகாரங்கள், நீதிமன்றம் கொடுப்பதாகும். ஆனால் மூன்றாவது, உரிமையின் கீழான பரிகாரம், நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி கிடைப்பதாகும். இவ்வுரிமை அல்லது பரிகாரம் அவருக்கு பின்வரும் மூன்று சமயங்களில் பிரிவு 69(1)ன் கீழ் கிடைக்கின்றது. சற்று விளக்கமாகப் பின்வருமாறு காண்போமா?

பிரிவு 69(1)ன் கீழான மூன்று சமயங்கள்:

நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானச் சொத்தினை விற்கும் உரிமை குறித்து **பிரிவு 69** கூறுகிறது. அதன்படி, அடைமானம் பெற்றவர், அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை பெற்றவர்கள் தனிப்பட்ட முறையில் அடைமானச் சொத்தை விற்பனை செய்ய அதிகாரம் உண்டு. கீழ்க்காணும் மூன்று சமயங்களில் அவர் சொத்தை விற்பனை செய்யலாம். அவையாவன:

1. அடைமானம், ஆங்கில அடைமானமாக இருந்து, தரப்பினர் இந்து, இசுலாமியர், பௌத்தராக இல்லாதபோது, அதாவது, தரப்பினர் ஐரோப்பியர், பார்சி, யூதராக இருக்கும்போது; **[உட்கூறு (a)]**

2. அடைமானம் பெற்றவர் அரசாக இருந்து, நீதிமன்றத்திற்கு வெளியே சொத்தினை விற்க அதிகாரம் வெளிப்படையாக அடைமான ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்போது; **[உட்கூறு (b)]**

3. அடைமானச் சொத்து, கல்கத்தா, சென்னை, பம்பாய் அல்லது மாநில அரசு குறிப்பிடும் இடங்களிலிருந்து, நீதிமன்றத்திற்கு வெளியே சொத்தினை விற்க அதிகாரம் வெளிப்படையாக அடைமான ஆவணத்தில் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும்போது; **[உட்கூறு (c)]**

உட்கூறுகள் (b) மற்றும் (c)-யின்படி, சொத்தைத் தனிப்பட்ட முறையில் விற்க அதிகாரம் வெளிப்படையாக ஆவணத்தில் குறிப்பிடப் பட்டிருக்க வேண்டும். ஆனால், ஆங்கில அடைமானத்தைப் பொறுத்த வரையில் இது தேவையில்லை. இவ்வாறு சொத்தினை விற்கும் அதிகாரத்தை அடைமானம் பெற்றவரோ, அவரிடமிருந்து உரிமை பெற்றவரோ, அவரது முகவரோ செலுத்தலாம்.

சொத்தை விற்கும் அதிகாரத்தை செலுத்துவதற்கான நிபந்தனைகள் - பிரிவு 69(2):

69வது பிரிவின் கீழான 2வது உட்பிரிவானது, சொத்தை இவ்வாறு நீதிமன்றத்துக்கு வெளியே விற்க வேண்டுமானால் இரு நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும் என்று கூறுகிறது. அதாவது, கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலைகளில்தாம் அவ்வதிகாரத்தை செலுத்த முடியும்:

1. அசல்தொகையை, அல்லது அதன் பகுதியாகிய பணத்தைச் செலுத்துமாறு கொடுக்கப்பட்ட மூன்று மாத அறிவிக்கைக்குப் பின்னரும் செலுத்தாதபோது;

2. வட்டியானது ரூ. 500-க்குக் குறையாமல் பாக்கியில் இருந்து, மூன்று மாதங்களாகச் செலுத்தப்படாமல் இருக்கும்போது.

இந்த நிபந்தனைகள் எல்லாம் கண்டிப்பானவை. இவற்றுக்கு மாறாக, ஒப்பந்தம் ஏதும் செய்து கொள்ள முடியாது. அடைமானப் பணத்தைத் திருப்பிச் செலுத்துவதற்குக் காலம் எதுவும் குறிப்பிடப் படாமல் இருக்கும்போது, பணத்தைக் கோரும்வரை அவர் செலுத்த வேண்டிய அவசியம் இல்லை. மூன்று மாத அறிவிக்கைக்கு முன்னர், சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டுவர முடியாது. இவ்வாறு மூன்று மாத அறிவிக்கையைக் கொடுத்த பின்னர், எப்போது வேண்டுமானாலும் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டு வரலாம்.

இப்பிரிவின் கீழ்க் கொடுக்கப்பட்டுள்ள அதிகாரம், அடைமானம் பெற்றவருக்கு நன்மை தருவது. ஏனெனில், நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டுச் சொத்தை விற்பனைக்குக் கொண்டு வருவதில் உள்ள சிரமங்களையும் காலதாமதத்தையும் இது தவிர்க்கிறது. அடைமான மீட்பிற்கான வழக்குத் தொடுக்கப்பட்ட போதிலும் இவ்வதிகாரத்தைச் செலுத்தத் தடையேதுமில்லை.

எம்முறையில் விற்பது?

எம்முறையில் அடைமானச் சொத்தை விற்க வேண்டும் என்று மேற்படி பிரிவு 69ல் எங்கும் கூறப்படவில்லை. எனவே, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமானச் சொத்தைப் பொது ஏலத்தின் மூலமோ, தனிப்பட்ட ஒப்பந்தத்தின் மூலமோ விற்கலாம். எனினும், சொத்தை நல்ல விலைக்கு விற்க முயற்சி எடுத்துக் கொண்டு, நேர்மையான முறையில் நடந்து கொண்டு சொத்தை விற்க வேண்டும். அச்சொத்தை அடைமானம் பெற்றவரே வாங்க முடியாது. அவ்வாறு வாங்கினால் விற்பனை இல்லாநிலையது ஆகி விடும். எனினும், சொத்தை அடைமானம் வைத்தவரின் இசைவோடு வாங்கலாம்.

விற்பனையின் விளைவு:

மேற்கண்டவாறு சொத்து விற்கப்பட்டால், அடைமான மீட்புரிமை அழிந்து போகும். சொத்தை வாங்குபவர் முழு உரிமை பெறுவார்.

அடைமானம் பெற்றவர் பொறுப்புரிமையராகச் செயல்பட்டு விற்பனைப் பணத்தை செலவு செய்ய வேண்டும்.

விற்பனைப் பணத்தை எவ்வாறு செலவு செய்வது?

பிரிவு 69ன் 4வது உட்பிரிவானது விற்பனைப் பணத்தை எவ்வாறு செலவு செய்ய வேண்டும் என்று கூறுகிறது. அவற்றைக் கீழ்க்கண்ட வரிசைப்படி செலுத்த வேண்டும்: முதலில், ஏற்கெனவே இருந்த முன்னைய வில்லங்கங்களைத் தீர்க்க வேண்டும். அடுத்துச் சொத்தை விற்பதற்கு ஆன செலவுகளுக்கு எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். பின்னர், அவருக்குரிய அடைமானப் பணத்திற்குப் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். இறுதியில் மீதிப் பணத்தை அடைமானச் சொத்துக்குரியவருக்குக் கொடுக்க வேண்டும்.

வாங்குபவருக்குப் பாதுகாப்பு:

பிரிவு 69ன் 3வது உட்பிரிவானது, அடைமானச் சொத்தை வாங்குபவருக்கு பாதுகாப்பளிக்கிறது. விற்பனையானது முறையற்றது அல்லது பரிகாரமற்றது என்ற காரணங்களினால் எதிர்க்கப்படுமானால், இஃது அடைமானம் பெற்றவரையே பாதிக்கும்; வாங்குபவரைப் பாதிக்காது. முறையற்றுச் சொத்து விற்கப்பட்டால், அடைமானம் பெற்றவரே இழப்பீடு தர வேண்டும்.

(iii) மாற்று ஈட்டுறுதி பெற உரிமை
(Right of Substituted Security)

19. Doctrine of Substituted Security - Write short notes. (மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Discuss the principle of "Conversion, sometimes referred to as the doctrine of substituted security". ("மாறுதல், சில சமயங்களில் மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாடாக குறிப்பிடப்படுகிறது" என்ற கொள்கையை விவாதிக்க.

முன்னுரை:

'மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாடு' என்பது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 73வது பிரிவின் கீழ் அடைமானம் பெற்றவருக்குள்ள பல உரிமைகளில் ஒரு உரிமையாக வருகின்றது.

மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாடு விளக்கம்:

அடைமானச் சொத்து இழந்துபட்டால், அதற்காக ஒரு மாற்றுச் சொத்தை ஈட்டுறுதியாகக் கொடுக்கும்படி அடைமானம் பெற்றவர் கோரும் உரிமையே, மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாடு எனப்படுகிறது. இதையே பிரிவு 73 பின்வருமாறு சற்று சுற்றி வளைத்துக் கூறுகிறது.

அடைமானச் சொத்தின் விற்பனையில் மிகுதியாகக் கிடைப்பதை அல்லது நில ஆர்ஜிதத்தால் சொத்து ஆர்ஜிதம் செய்யப்படும் பொழுது, கொடுக்கப்படும் நஷ்டஈட்டில், தனது அடைமானத் தொகையை கோரும் உரிமை (Right of proceeds of revenue sale or compensation on acquisition of mortgaged property):

அடைமானச் சொத்தோ, அதன் ஒரு பகுதியோ, அதில் எழும் நலனோ, நிலத்தீர்வை அல்லது வாடகை போன்றவற்றை (அடைமானம் பெற்றவரின் தவற்றினால் அல்லாமல்) செலுத்தத் தவறி, அது கட்டாயமாக விற்கப்படும் பொழுது, அதன் மூலம் கிடைக்கும் தொகையில் தீர்வை போன்றவற்றைச் செலுத்தியது போக, மீதி இருப்பதில் தமது அடைமானத் தொகையை செலுத்துமாறு அடைமானம் வைத்தவரைக் கோர அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமையுண்டு.

இதுபோல, நில ஆர்ஜித சட்டங்களின் கீழ் அடைமானச் சொத்தானது அரசால் ஆர்ஜிதம் செய்யப்பட்டு, அதற்காக இழப்பீடு கொடுக்கப்படும்போது, அதில் தமது அடைமானக் கடனுக்கான தொகையை செலுத்துமாறு அடைமானம் வைத்தவரைக் கோர அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமையுண்டு.

இந்த சூழ்நிலையில்தான் மாற்று ஈட்டுடுறுதிக் கோட்பாட்டின் முக்கியத்துவம் எழுகிறது. அதாவது, அடைமானச் சொத்தின் விற்பனையில் அல்லது நில ஆர்ஜித நடவடிக்கையில் வழங்கப்பட்ட நஷ்டஈட்டுத் தொகையில், தமது அடைமானக் கடனுக்கான தொகையை செலுத்தக் கோரியும், தொகை தரப்படாத பொழுது அல்லது போதாதபொழுது, மாற்றுச் சொத்தொன்றை ஈட்டுறுதியாக தரக் கோர, அடைமானம் பெற்றவருக்கு உரிமை உண்டு.

மேற்கண்டவாறு மூல அடைமானச் சொத்து இழந்துபட்டு, அதற்கு மாற்றாக (Conversion) வேறு சொத்து அளிக்கப்பட்டால், அது மாற்று ஈட்டுறுதிக் கோட்பாட்டின் கீழமைந்ததாக குறிப்பிடப்படுகிறது.

முடிவுரை:

அடைமானச் சொத்தானது, அடைமானக் காலத்தில் மேற்கண்ட காரணங்களினால் இழந்துபட்டாலும், மாற்றுச் சொத்தை, மாற்று ஈட்டுறுதியாக கொடுக்கும்படி அடைமானம் வைத்தவரை, அடைமானம் பெற்றவர் கோரும் உரிமையைத்தான் மேற்படி கோட்பாடு விளக்குகிறது. இதனால் அடைமானம் பெற்றவரின் நிலை பாதுகாக்கப்படுகிறது.

(iv) இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர்களின் உரிமை (Right of Mesne Mortgagees)

20. "Redeem up and Foreclose down" - Discuss. ("கீழிலிருந்து மேலாக மீட்பு செய்க, மேலிருந்து கீழாக மீட்புரிமை அடைப்பு செய்க" - விவாதிக்க.)

முன்னுரை:

ஒரு சொத்தானது ஒருவரிடம் மட்டுமே அடைமானம் வைக்கப் படும் பொழுது, அவ்வாறு அடைமானம் பெற்றவருக்கு பல உரிமைகள் இருப்பதாக இதுவரை கண்டோம். ஆனால் இங்கு சொத்தானது பல நபர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்படும்பொழுது, அவ்வாறு அடைமானம் பெற்றவர்களில் பின்னைய அல்லது நடுவிலுள்ள அடைமானம் பெற்றவர்கள் 'இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர்கள்' (Mesne Mortgagees) எனப்படுகின்றனர்; இவர்களுக்கும் சில உரிமைகள் உள்ளன. அவை 91(a) மற்றும் 94வது பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளன. அந்த உரிமைகளைக் கண்டாலே, நமது மேற்படி வினாவிற்கு விடை கிடைத்துவிடும். சற்று விளக்கமாக காண்போமா?

கீழிருந்து மேலாக மீட்பு செய்க - மேலிருந்து கீழாக மீட்புரிமை அடைப்பு செய்க (அல்லது) மேல் அடைமானத்தை மீள் - கீழ் அடைமான மீட்பை அடை (Redeem up and foreclose down) - விளக்கம்:

சொத்தொன்று, பல கடன்களுக்காகப் பல பேர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருக்கும்போது, இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர் (Mense mortgagee) தம்மிடம் அடைமானம் வைத்தவருக்கு எதிராகப் பெறும் உரிமைகளைப் போலவே, தமக்குப் பின்னர் இருக்கும் அடைமானம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராகவும் உரிமைகளைப் பெறுவார். ஒரே சொத்தின் மேல் பல அடைமானங்கள் இருக்கும்போது, அவை யாவும் ஒரே நிலையில் இருப்பதில்லை; முதல் அடைமானத்திற்குப் பிறகு, அடைமானம் வைத்தவரிடம் எஞ்சியிருப்பது அடைமானச் சொத்தை மீட்கும் உரிமைதான் (equity of redemption). இந்த அடைமான மீட்புரிமை, ஓர் அசையாச் சொத்தாகும். இதை மறுபடியும் அடைமானம் வைக்கலாம். எனவே, அடுத்த அடைமானத்தில் அல்லது இரண்டாவது அடைமானத்தில் என்ன அடைமானம் வைக்கப்படுகிறது என்றால், முன்னைய அல்லது முதல் அடைமானத்தை அடுத்து, அடைமானம் வைத்தவரிடம் இருக்கும் அடைமான மீட்புரிமைதான்.

91(a) பிரிவின்படி, அடைமானம் வைத்தவர், சொத்தை மீட்பதைப் போலப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவரும் முன்னைய அடைமானத்தை மீட்கலாம். இவ்வாறு மீட்பதன் மூலம் 92ஆவது பிரிவின்படி, முன்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் இடத்தைப் பெறலாம்; முன்னைய அடைமானம் பெற்றவருக்கு உள்ள உரிமைகளை அடையலாம். இவ்வாறாகப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர் தமக்குமுன் இருக்கும் அடைமானங்களை ஒவ்வொன்றாக மீட்பதன்மூலம், முதல் அடைமானம் பெற்றவர் இடத்தைப் பெற முடியும்.

94ஆவது பிரிவு, ஓர் இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர்,

தமக்குப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவருக்கு எதிராகத் தாம் அடைமானம் வைத்தவரிடம் கொண்டிருக்கும் உரிமையைப்போலப் பெறலாம் என்று கூறுகிறது. அதாவது, அவர் தமக்குப் பின்னைய அடைமானம் பெற்றவரின் மீட்புரிமையை அடைமான மீட்புத்தடை (foreclosure), அல்லது விற்பனை மூலம் தடுக்க முடியும். எனவே, இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர், முன்னைய அடைமானங்களைப் படிப்படியாக மீட்டு முழுச் சொத்தும் பெறும்போது, பின்னைய அடைமானங்களை மீட்பினால் அடைத்துக் கொண்டே வர வேண்டும். இல்லாவிடின், பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர், இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவரின் அடைமானத்தை மீட்டு, அவரது நோக்கத்தை முறியடிக்க முடியும். இந்தக் கோட்பாடுதான் 'மேல் அடைமானத்தை மீள், கீழ் அடைமான மீட்பை அடை' (Redeem up and foreclose down) என்னும் முதுமொழியில் கூறப்பட்டுள்ளது.

எடுத்துக்காட்டு:

மேற்கண்டவாறு இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர் மேல் அடைமானங்களை அல்லது முன்னைய அடைமானங்களை மீட்கவும், கீழ் அடைமான மீட்பை அல்லது பின்னைய அடைமான மீட்பை அடைக்கவும் முடியும். இதை விளக்க ஓர் எடுத்துச்காட்டினைப் பார்ப்போம்.

A என்பவர், B, C, D, மற்றும் E ஆகியோரிடம் அடுத்தடுத்து அடைமானம் வைக்கிறார். இதில், C, B-ன் அடைமானத்தை மீட்க முடியும். இதைப் போல D, B-ன் அல்லது C-ன் அடைமானத்தை அல்லது இரண்டினையுமே மீட்க இயலும். இதே உரிமை, E-க்கும் உண்டு. ஆனால், C-யோ, D-யோ, அல்லது E-யோ, முன்னைய அடைமான மீட்பை அடைக்க முடியாது. ஆனால், B, பின்னைய எல்லா அடைமானங்களின், அல்லது C, D மற்றும் E இவற்றில் ஒன்றின் அடைமான மீட்பை அடைக்க முடியும். இதைப்போல, C. D-ன் அல்லது E-ன் அடைமான மீட்பை அடைக்க முடியும். ஆனால், E, அடைமானம் வைத்தவரின் அடைமான மீட்பைத்தான் அடைக்க முடியும். இதில் C, இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவர். இவரால் B-ன் அடைமானத்தை மீட்கவும் D-ன் அடைமான மீட்பைத் தடுக்கவும் முடியும்.

முடிவுரை:

94ஆவது பிரிவு, புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட ஒன்று. 1929ஆம் ஆண்டுச் சட்டத் திருத்தத்தினால் சேர்க்கப்பட்டதாகும். இதற்கு முன்பு, இந்தக் கோட்பாடு 75ஆவது பிரிவில் அடங்கியிருந்தது. இப்போது, இரு பிரிவுகளாகப் பிரிக்கப்பட்டு, மேல் அடைமானத்தை மீட்பது 91 (a) பிரிவிலும், கீழ் அடைமான மீட்பைத் தடுப்பது 94ஆவது பிரிவிலும் கூறப்பட்டுள்ளன.

(ஆ) அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities of Mortgagee)

உள்ளே நுழைவதற்கு முன் ஒரு சிறு விளக்கம்

நாம் சென்ற (அ) பகுதியில் அடைமானம் பெற்றவரின் சில உரிமைகளை மட்டும் கண்டோம். ஏனெனில் அந்த உரிமைகள் ஒரு தனி வினாவாகவே பல்கலைக்கழகத் தேர்வில் கேட்கப்பட்டுள்ளன. இவையல்லாது வேறு சில உரிமைகளும் அடைமானம் பெற்றவருக்கு உண்டு. அவற்றை இப்பகுதியில் "ஓர் அடைமானம் பெறுபவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முக்கிய வழக்குகளைக் குறிப்பிட்டு விளக்குக" என்ற பொது வினாவின் கீழ் காண உள்ளோம். மேற்படி வினா உரிமைகளோடு பொறுப்புகளையும் விளக்கச் சொல்லி கேட்கப்பட்டுள்ளதால், அதனை நான் இப்பகுதியில் சேர்த்துள்ளேன். இனி விடைக்குச் செல்வோமா? - ஆசிரியர்.

21. Explain the rights and liabilities of mortgagee with reference to leading cases. (ஓர் அடைமானம் பெறுபவரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முக்கிய வழக்குகளைக் குறிப்பிட்டு விளக்குக.)

முன்னுரை:

அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள் குறித்து 67 முதல் 77 வரையிலான பிரிவுகளிலும், பொறுப்பு குறித்து 76 மற்றும் 77 ஆகிய பிரிவுகளிலும் கூறப்பட்டுள்ளன.

I. அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள் (Rights of Mortgagee):

அடைமானம் பெற்றவருக்கு பொதுவாக இரு வகை உரிமைகள் உண்டு. முதலாவது, சொத்துக்கு எதிராகக் கிடைப்பது. இரண்டாவது நபருக்கு எதிராகக் கிடைப்பது. அடைமானங்களின் வகைகளைப் பொறுத்து இதில் ஏதாவது ஒன்றையோ அல்லது இரண்டையோ பெறலாம். அவ்வுரிமைகள் வருமாறு:

1. **அடைமான மீட்புரிமை அடைப்பு அல்லது சொத்தின் விற்பனைக்கான உரிமை (Right of foreclosure or sale of mortgaged property) [பிரிவு 67]:** [ஏற்கனவே விரிவாக வினா எண்(15)ல் கண்டுள்ளோம்.]

2. **அடைமானப் பணத்தைப் பெற வழக்குத் தொடர உரிமை (Mortgagee's right to sue for mortgage money): [பிரிவு 68]:** இப்பிரிவில் கிடைக்கும் உரிமை அடைமானம் பெற்றவருக்கு, அடைமானம்

வைத்தவருக்கு எதிராக கிடைக்கும் தனிப்பட்ட உரிமையாகும் (Personal right against mortgagor). முன்சுண்ட 67வது பிரிவோ, சொத்துக்கு எதிரான உரிமையைப் (right against mortgaged property) பற்றி கூறுகிறது. இந்த 68வது பிரிவிலோ, இரண்டு தனிப்பட்ட வகையான வழக்குகள் பற்றி கூறப்படுகின்றன. அஃதாவது, பிரிவு 67(1)(a)ஆனது, அடைமானம் ஒன்றில் உட்கிடையாக அல்லது வெளிப்படையாகப் பொதிந்திருக்கும் தனிப்பட்ட உடன்படிக்கையை செயல்படுத்தும் வழக்கு பற்றி கூறப் படுகிறது. அதுபோல் பிரிவு 67(1)(b), (c) மற்றும் (d) ஆகியவை, அடைமானம் பெற்றவர் ஈட்டுறுதியை (security) அதாவது அடைமானச் சொத்தை இழக்கும்போது மேற்கொண்டு போதுமான ஈட்டுறுதி வழங்கக் கோரி தொடுக்கும் வழக்குகள் பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன.

எனவே, 67வது பிரிவின் மேற்படி உட்கூறுகள்படி அடைமானம் பெற்றவர் கீழ்க்காணும் சூழ்நிலைகளில் அடைமானப் பணத்திற்காக வழக்கைத் தொடரலாம். அச்சூழ்நிலைகளில் தவிர வேறு சூழ்நிலைகளில் அடைமானம் பெற்றவர் பணத்திற்காக வழக்குத் தொடர முடியாது.

(a) அடைமானம் வைத்தவர் கடனைத் திரும்பச் செலுத்துவதாகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக் கொள்ளும்போது [பிரிவு 68 (1) (a)];

(b) அடைமான ஈட்டுறுதி, தரப்பினர் எவரின் தவறுமின்றி முழுவதுமாக, அல்லது பகுதி அழியும்போது, அல்லது போதாத அளவு ஆகும்போது, தக்க வாய்ப்புக் கொடுத்தும் அடைமானம் வைத்தவர் அதற்குப் போதுமான ஈட்டுறுதி கொடுக்காதபோது [பிரிவு 68 (1) (b)];

(c) அடைமானம் வைத்தவரின் தவறு காரணமாக ஈட்டுறுதி அழியும்போது, அல்லது மதிப்புக் குறையும்போது [பிரிவு 68 (1) (c)];

(d) அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனம் பெற உரிமையிருந்து, அதனைக் கொடுக்கத் தவறும்போது [பிரிவு 68 (1) (d)]

(3) **விற்பனை அதிகாரத்தை செயல்படுத்தும் உரிமை *(அல்லது)* நீதிமன்றத்தின் தலையீடின்றி சொத்தினை விற்கும் உரிமை** (Right to exercise power of private sale or sale without the intervention of Court) [பிரிவு 69]: [ஏற்கனவே வினா எண் *(18)*ல் விரிவாகக் கண்டுள்ளோம்.]

(4) **சொத்து பேணுநர் நியமனம் செய்யப்படுவதற்குப் பெறும் உரிமை** (Right to have a Receiver appointed) [பிரிவு 69-A]: இது குறித்து பிரிவு 69-A கூறுகிறது. இவ்வுரிமையை முன்சுண்ட *69(2)*வது பிரிவின்படி கூறப்பட்ட விற்பனை அதிகாரத்தைச் செயல்படுத்தும் போதுதான் பயன்படுத்த இயலும். [பிரிவு 69-A(1)].

சொத்துப் பேணுநரின் (Receiver) நியமனம் குறித்து பிரிவு 69-A(2) பின்வருமாறு கூறுகிறது. அடைமான ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட

நபரை அடைமானம் பெற்றவர் முதலில் நியமிக்க வேண்டும். ஆனால் அவ்வாறு குறிப்பிடப்பட்டவர் சொத்து பேணுநராகச் செயல்படுவதற்கு ஒப்புக் கொள்பவராக இருக்க வேண்டும். அவ்வாறு ஆவணத்தில் எவரேனும் குறிப்பிடப்படாவிட்டாலோ, செயல்பட அல்லது ஒப்புக் கொள்ள மறுத்துவிட்டாலோ, இறந்துவிட்டாலோ, அடைமானம் வைத்தவர் ஒப்புக்கொள்ளும் ஒருவரை அடைமானம் பெற்றவர் நியமிக்கலாம். ஆனால், அடைமானம் வைத்தவர் ஒப்புக்கொள்ள மறுக்கும்போது, நீதிமன்றத்திடம் சொத்து பேணுநர் ஒருவரை நியமிக்கக் கோரி மனுக் கொடுக்கலாம். இவ்வாறு நியமிக்கப்படும் சொத்துப் பேணுநரை எப்போது வேண்டுமானாலும் அடைமானம் பெற்றவரும் அடைமானம் வைத்தவரும் எழுத்து மூலமாக நீக்கலாம், அல்லது நீதிமன்றம் இதற்கான மனுவைப் பெற்று அவரை நீக்கலாம்.

சொத்துப் பேணுநரின் நிலை குறித்து பிரிவு 69-A(3) பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதாவது, மேற்குறித்தவாறு நியமிக்கப்பட்ட சொத்துப் பேணுநர், அடைமானம் பெற்றவருக்கு முகவராகச் செயல்படுவார். எனவே, சொத்துப் பேணுநரின் செயல்களுக்கும், தவறுகளுக்கும் அடைமானம் வைத்தவரே பொறுப்பாளியாவார். ஆனால், அடைமானம் பெற்றவரின் முறையற்ற நிர்வாகத் தலையீட்டினால் ஏற்படும் தவறுகளுக்கு அவர் பொறுப்பாகமாட்டார். சொத்துப் பேணுநர் அடைமானம் வைத்தவருக்கு முகவராக இருந்தாலும், அவரிடம் கணக்குக் காட்ட வேண்டியதில்லை; அடைமானம் பெற்றவருக்கே கணக்குக் காட்ட வேண்டும். இந்தப் பிரிவும் அடைமானம் பெற்றவருக்கு நன்மை தரக்கூடியது. சொத்துப் பேணுநரை நியமிப்பதால், அவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ள வேண்டியதில்லை; அதனால் ஏற்படும் பொறுப்புகளையும் சுமக்க வேண்டியதில்லை. இவ்வாறு பொறுப்புகளை ஏற்காமல் சொத்துப் பேணுநர் மூலம் பணத்தைப் பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

பிரிவு 69-A(4)ன்படி, சொத்தின் வருமானங்களை வழக்கு மூலமோ, வேறு வழியிலோ, கோரிச் சேகரித்துக் கொடுக்க வேண்டும். இதற்கான ரசீதுகளையும் அவர் கொடுப்பார். அவர் கொடுக்கும் ரசீதுகள் மற்றவரைக் கட்டுப்படுத்தும்.

பிரிவு 69-A(5)ன்படி, சொத்துப் பேணுநரிடம் பணம் செலுத்தும் நபர், அவரது நியமனம் செல்லத்தகுந்ததா, இல்லையா என்பது குறித்து வினா எழுப்ப இயலாது.

பிரிவு 69-A(6)ன்படி, சொத்துப் பேணுநர், தான் சேகரிக்கும் வருமானங்களிலிருந்து 5% தொகையை தனக்குரிய ஊதியமாக எடுத்துக் கொள்ளலாம். செய்த செலவுத் தொகைகளையும் பெற்றுக்கொள்ளலாம். ஊதியத்திற்காக வகை செய்யப்படாமல் இருப்பின், நீதிமன்றத்தில், இதற்காக மனுக் கொடுக்கலாம்.

பிரிவு 67-A(8)ஆனது, சொத்துப் பேணுநரின் பொறுப்புகளைப்

பற்றி குறிப்பிடுகின்றது. அதன்படி, தாம் பெறுகின்ற வருமானங்களைக் கீழ்க்கண்ட வரிசைப்படி அவர் செலவழிக்க வேண்டும்; முதலில் வாடகை, வரி, நிலத்தீர்வை முதலிய வில்லங்கங்களைத் தீர்க்க வேண்டும். அடுத்து, ஆண்டுச் செலவுகள், அசல் தொகைக்கான வட்டி முதலியவற்றுக்குப் பயன்படுத்த வேண்டும். இதில், எந்த அடைமானத்திற்காக நியமிக்கப் பட்டாரோ அதற்கு முதலிடம் அளிக்க வேண்டும். பின்னர், தம்முடைய ஊதியத்திற்கு அடைமான ஆவணத்தின்கீழ் முறைப்படி செலுத்த வேண்டிய தீ மற்றும் ஆயுள் காப்பீட்டிற்கான பிரிமியங்களுக்கு, மற்றும் அடைமானம் பெற்றவர் எழுத்து மூலமாகக் கோரும் முறையான செலவுகளுக்கும் பயன்படுத்த வேண்டும். பின்னர், எழுத்து மூலமாக கோரும் அடைமானம் பெற்றவரின் கட்டளைப்படி அசல் தொகைக்கும் பயன்படுத்த வேண்டும். இறுதியாகப் பணம் ஏதாவது இருப்பின், சொத்தின் பயனாளி யாராவது இருப்பின், அவருக்குச் செலுத்த வேண்டும்.

முன்கண்ட பிரிவு 67-A(1)ஆனது, அடைமானப் பத்திரத்தில் மாறுபட்ட கருத்து ஏதும் இல்லாதபொழுது மட்டுமே பொருந்தக் கூடியதாகும். அதுபோல் 67-A(1) முதல் (6) உள்ளிட்ட உட்பிரிவுகளில் அடங்கிய வகைமுறைகளானது, அடைமானப் பத்திரத்தின் வாயிலாக மாற்றப்படவோ அல்லது நீட்டிக்கப்படவோ செய்யலாம். இவ்வாறு பிரிவு 67-A(9) கூறுகிறது.

சொத்துப் பேணுநர் அடைமானச் சொத்தின் நிருவாகத்தைக் குறித்து நீதிமன்றத்திடம் மனுக் கொடுத்து அதன் அறிவுரைகளைப் பெறலாம்; இதற்கென தனி வழக்கிட வேண்டியதில்லையென பிரிவு 67-A(10) கூறுகிறது.

மேற்படி பிரிவில் 'நீதிமன்றம்' என்பது, அடைமானத்தை செயல்படுத்தக் கூடிய அதிகாரவரம்பு பெற்ற நீதிமன்றம் என்று பொருள்படும் என பிரிவு 67-A(11) கூறுகிறது.

5. அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சிக்கான உரிமை (Right to accession to mortgaged property) [பிரிவு 70]: அடைமானத் தேதிக்குப் பிறகு, அடைமானச் சொத்தில் கூடுதல் வளர்ச்சியைப் பெறும் உரிமை அடைமானம் பெற்றவருக்கு உண்டு. ஆனால் இதற்கு முரண்பட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இருத்தல் கூடாது. அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சி, ஈட்டுறுதியை அதிகப்படுத்தும். எனவே, இஃது அடைமானம் பெற்றவருக்கு நலம் பயப்பது. இத்தகைய கூடுதல் வளர்ச்சி, மூல ஈட்டுறுதியுடன் (அதாவது மூல அடைமானச் சொத்துடன்) சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

எடுத்துக்காட்டுகள்: *(1)* ஆறு ஒன்றின் கரைகளையடுத்த வயல்களை, A என்பவர், B-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். ஆற்றின் மாறுபட் போக்கினால் நிலம் விரிவடைகிறது. ஈட்டுறுதிக்காக இக்கூடுதல் வளர்ச்சியைப் பெற, B-க்கு உரிமையுண்டு.

(2) A என்பவர், சில வீட்டு மனைகளை B என்பவரிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். பிறகு, அந்த வீட்டு மனையில் ஒரு வீட்டினைக் கட்டுகிறார். ஈட்டுறுதியாக வீட்டினையும் வீட்டு மனையினையும் பெற B-க்கு உரிமையுண்டு.

6. குத்தகையை புதுப்பிப்பதால் எழும் பலனைப் பெற உரிமை (Right to the benefit of the renewal of lease) [பிரிவு 71]: இப்பிரிவின்படி, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்து ஒரு குத்தகையாக இருந்து, அடைமானம் வைத்தவர் அக்குத்தகை புதுப்பிக்கப்படுவதைப் பெற்றால், அடைமானம் பெற்றவர் அவ்வாறு புதுப்பிக்கப்பட்ட குத்தகையால் எழும் பலனைப் பெற உரிமையுண்டு. இது, அடைமானச் சொத்தின் வளர்ச்சியைப் பெறும் உரிமையைப் போன்றதாகும். ஆனால் இதற்கு மாறாக தரப்பினர்கள் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள தடையேதுமில்லை.

7. சில சூழ்நிலைகளில் பணத்தைச் செலவு செய்ய உரிமை (Right to spend money in certain cases) [பிரிவு 72]: இப்பிரிவின்படி, அடைமானம் பெற்றவர் சுவாதீனத்தில் இருந்தாலும் இல்லாவிடினும், அடைமானச் சொத்தை பாதுகாக்க வேண்டி, பணத்தைச் செலவு செய்ய உரிமை உண்டு. அவ்வாறு செலவு செய்வதற்குண்டான சூழ்நிலைகள் வருமாறு.

(a) அழிவு, இழப்பு அல்லது விற்பனை ஆகிய இவற்றிலிருந்து அடைமானச் சொத்தைப் பாதுகாத்தல்;

(b) அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமைமூலத்தைக் காப்பாற்றுதல்;

(c) அடைமானம் வைத்தவருக்கு எதிராகத் தம்முடைய உரிமையைப் பாதுகாத்தல்;

(d) அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தானது, புதுப்பிக்கப் படக்கூடிய குத்தகையாக இருந்து, அதனைப் புதுப்பித்தல்;

(e) நெருப்புப் போன்றவற்றின் மூலம் நேரிடும் இழப்பினுக்கு எதிராகக் காப்பீடு செய்யக்கூடிய சொத்தாக இருப்பின், அதனைக் காப்பீடு (insure) செய்தல்.

8. அடைமானச் சொத்தின் விற்பனையில் மிகுதியாக கிடைப்பது அல்லது நில ஆர்ஜிதத்தால் சொத்து ஆர்ஜிதம் செய்யப்படும் பொழுது கொடுக்கப்படும் நஷ்டஈட்டில் தனது தொயைக் கோரும் உரிமை (Right to proceeds of revenue sale or compensation on acquisition of mortgaged property) [பிரிவு 73]: வினா எண் *(19)*ல் விரிவாகக் கண்டுள்ளோம்.

9. பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர் முந்தய அடைமானத்தை தீர்க்கும் உரிமை (Right of subsequent mortgagee to pay off prior mortgage) [பிரிவு 74]: இவ்வுரிமை இங்கிருந்து 1929ஆம்

ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தால் நீக்கப்பட்டு, போதுமான திருத்தங்களுடன் பிரிவு 92 ஆக மீண்டும் இயற்றப்பட்டது. (எனவே இங்கு தேவையில்லை. – ஆசிரியர்)

10. முந்தய மற்றும் பின்னைய அடைமானங்களுக்கு எதிராக இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமை (Right of mesne mortgagee against prior and subsequent mortgages) [பிரிவு 75]: இப்பிரிவும், 1929ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தால் இங்கிருந்து நீக்கப்பட்டு, போதுமான திருத்தங்களுடன் பிரிவுகள் 91(1) மற்றும் 94ன் கீழ் மீண்டும் இயற்றப்பட்டுள்ளன. இது குறித்து ஏற்கனவே வினா எண் ( )ல் விரிவாகக் கண்டுள்ளோம். (இது இடைப்பட்ட அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைப் பற்றி குறிப்பிடுவதால், இங்கும் தேவையாகும். – ஆசிரியர்.)

II. அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities of mortgagee):

பொறுப்புகள் குறித்து, பிரிவுகள் 76 மற்றும் 77 ஆகியவை கூறுகின்றன. [அவற்றை அடுத்து வரும் ஒரு தனி வினாவின் கீழ் விரிவாக விளக்கியுள்ளேன். - ஆசிரியர்.]

22. "It is not a pleasant thing to be a mortgagee in possession" - Discuss. ("சுவாதீனத்தைக் கொண்டுள்ள அடைமானம் பெறுநராயிருப்பது மகிழ்ச்சிகரமானதன்று" - ஆய்வு செய்க.)

(அல்லது)

Explain the liabilities of mortgagee in possession. (உடமையில் உள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகளைக் கூறுக.)

முன்னுரை:

அடைமானம் பெற்றவர் ஒருவருக்குள்ள பல உரிமைகளை நாம் இதுகாறும் கண்டோம். எவ்வாறு அவருக்கு உரிமைகள் உள்ளனவோ, அதுபோல சில பொறுப்புகளும் இருக்கவே செய்கின்றன. சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டத்தின் 76, 77 ஆகிய பிரிவுகள் சொத்தின் சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகளைப் பற்றிக் கூறுகின்றன. முதலில் பிரிவு 76ஐயும் அதற்கடுத்து பிரிவு 77ஐயும் பின்வருமாறு காண்போம்.

I. சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள் - பிரிவு 76:

(i) சொத்து நிர்வாகம் [பிரிவு 76(a)]: சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் முதலாவது பொறுப்பு, சொத்தின் நிர்வாகத்தை ஏற்றுச் சொத்தைத் தமது சொத்து போலக் கருதி, கவனமாகப் பேண வேண்டும்.

(ii) வாடகை வருமானங்களை வசூலித்தல் [பிரிவு 76(b)]:

போதுமான முயற்சிகளை மேற்கொண்டு வாடகை வருமானங்களை வசூலிக்க வேண்டியது அவரது பொறுப்பாகும். இதற்கு மட்டுமல்லாமல் தவறான நிர்வாகத்தினாலும் கவனமின்மையாலும் ஏற்படுவனவற்றுக்கு அவர் பொறுப்பாவார். வாடகைகளை வசூலிப்பதற்காக அவர் நியமித்த முகவரின் தவறுகளுக்கும் அவரே பொறுப்பாவார்.

(iii) பொதுக் கட்டணங்களை செலுத்தல் [பிரிவு 76(c)]: அரசுக்கான வருவாய் தீர்வை, பிற பொதுக் கட்டணங்கள், வாடகை, வாடகை பாக்கி போன்றவை அடைமானச் சொத்தின் மீதுள்ள முக்கிய பொறுப்புகளாகும். இவற்றை செலுத்தாது போனால், அச்சொத்தை விற்க நேரிடும். எனவே, இவற்றை அடைமானச் சொத்தின் வருமானத்திலிருந்து செலுத்தி விடவேண்டும். ஒருவேளை அவற்றை சொந்தப் பணத்திலிருந்து செலுத்தியிருந்தால், அவற்றை அடைமானக் கடனுடன் சேர்த்துக் கொள்ளலாம்.

(iv) பழுதுபார்த்தல் [பிரிவு 76(d)]: சொத்திலிருந்து வந்த வருமானத்தில் மேற்கண்டவாறு அரசு வருவாய் தீர்வை, பொதுக் கட்டணம், வாடகை ஆகியவற்றை செலுத்திய பிறகு, தொகை ஏதேனும் மீதியிருப்பின், அதைக் கொண்டு சொத்துக்களிலுள்ள பழுதுகளை நீக்கலாம். ஆனால், சொத்திலிருந்து வரும் எல்லா வருமானங்களையும் வட்டிக்கோ அசலுக்கோ எடுத்துக் கொள்ளும் பொழுது பழுது பார்த்தல் போன்ற பொறுப்புகள் எழாது.

(v) சேதம் செய்யாதிருத்தல் [பிரிவு 76(e)]: சுவாதீன அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்தை கவனமுடன் பாதுகாக்க வேண்டும். சொத்தை அழிக்கும் அல்லது நிரந்தரமாக கேடு விளைவிக்கும் எச்செயலையும் செய்தல் கூடாது. உதாரணமாக, சொத்தில் ஏற்கனவே இருந்த மரங்களை வெட்டக்கூடாது. ஆனால் அடைமானம் பெற்றவர் நட்ட மரங்களை, அவரே வெட்டத் தடையில்லை. மேலும் இயற்கை சீற்றங்களினால் ஏற்படும் சேதங்களுக்கு, அவர் பொறுப்பாக மாட்டார்.

(vi) காப்பீட்டுத் தொகையை பயன்படும் விதம் [பிரிவு 76(f)]: அடைமானம் பெற்றவர், அடைமானச் சொத்து முழுவதையுமோ அல்லது அதன் ஒரு பகுதியையோ காப்பீடு (Insurance) செய்ய பிரிவு 72ன்படி உரிமை பெற்றவர். காப்பீட்டின் கீழான சொத்திற்கு இழப்பு அல்லது சேதம் ஏதேனும் ஏற்பட்டு, காப்பீட்டுத்தொகையானது அடைமானம் பெற்றவரால் பெறப்பட்டால், அவர் அத்தொகையை, அந்த இழப்பு அல்லது சேதத்தை சரி செய்வதற்கே பயன்படுத்த வேண்டும்.

(vii) பற்று வரவுக் கணக்கு வைத்திருத்தல் [பிரிவு 76(g)]: சுவாதீன அடைமானம் பெற்றவர் தன்னால் பெறப்பட்ட மற்றும் செலவழிக்கப் பட்ட தொகைகளுக்கு தெளிவான, முழுமையான மற்றும் துல்லியமான கணக்கு வைத்திருக்க வேண்டும். அடைமானம் வைத்தவர் பற்று-வரவுக் கணக்குகளை காண்பிக்க கோரினால், அடைமானம் பெற்றவர்

அக்கணக்குகளின் மற்றும் இரசீதுகளின் உண்மை நகலை அவருக்கு அளிக்க வேண்டும்.

(viii) பற்று வரவுக் கணக்குகளை வைத்திருக்க வேண்டிய முறை [பிரிவு 76(h)]: அடைமானச் சொத்திலிருந்து பெறப்படும் வருமானங்களை, அடைமானம் வைத்தவரின் பேரில் பின்வருமாறு கணக்கு வைக்க வேண்டும். (அ) சொத்தானது வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்தால், அதில் குடியிருப்பவரிடமிருந்து பெற்ற வாடகை; (ஆ) சொத்தில் நேரிடையாகப் பெற்ற வருமானங்கள், அல்லது வேறு விதத்தில் பயன் ஏதேனும் செய்யப்பட்டிருந்தால் அதிலிருந்து பெற்ற வருமானங்கள்; (இ) சொத்தில் அடைமானம் வைத்தவரே குடியிருந்தால், அவ்வாறு குடியிருந்ததற்கான வாடகை. மேற்கண்டவற்றைக் குறித்து தனித்தனியே கணக்கு வைக்க வேண்டும்.

அதுபோல் பின்வரும் செலவுக்குண்டான தொகைக்கு தனிக்கணக்கு வைத்திருக்க வேண்டும். அச்செலவுகளாவன - (அ) சொத்தை நிருவகிப்பதற்கும், வாடகையை வசூலிப்பதற்குமான செலவுகள்; (ஆ) அரசு வருவாய் தீர்வை, பொதுக் கட்டணங்கள், வாடகை போன்றவை; (இ) தேவையானவற்றை பழுது பார்த்த செலவுகள்; (ஈ) செலுத்திய வட்டிக்கான கணக்கு;

முன்கண்ட வருமானங்களிலிருந்து மேற்குறித்த செலவுகளைச் செய்த பிறகு மீதி இருப்பின், அவற்றை முதலில் வட்டிக்கும், அடுத்து அசலுக்கும் பயன்படுத்த வேண்டும். இன்னும் மீதியிருப்பின், அடைமானம் வைத்தவரிடம் கொடுக்க வேண்டும். அடைமானம் பெற்றவர், தம்மால் நிறைவேற்ற முடியாத அளவு பொறுப்புகள் இருப்பதாகக் கருதினால், அவர் தனக்காக ஒரு முகவரை நியமித்துக் கொள்ளலாம். அவருக்கான சம்பளத்தை சொத்தின் வருமானத்திலிருந்து கொடுக்கலாம்.

(ix) அடைமானப் பணத்தை பெற்ற பிறகு அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்பு [பிரிவு 76(i)]: 60ஆவது பிரிவின்படி, அடைமானப் பணத்தை அடைமானம் பெற்றவரிடம் செலுத்திய பிறகும் அல்லது 83ஆவது பிரிவின்படி, நீதிமன்றத்தில் அடைமானப் பணத்தைச் செலுத்திய பிறகும் அடைமானச் சொத்தை அடைமானம் பெற்றவர் கொடுக்காவிடின், அவ்வாறு செலுத்திய தேதியிலிருந்து எழும் வாடகை வருமானங்களைக் குறித்து அடைமானம் பெற்றவர் கணக்கு வைத்திருக்க வேண்டும்.

மேற்கண்ட பொறுப்புகளை நிறைவேற்றாவிடின், அதனால் ஏற்படும் இழப்புகளுக்கும், அடைமானம் பெற்றவரே பொறுப்பாவார் என மேற்படி 76வது பிரிவின் இறுதி பத்தி கூறுகிறது.

II. சுவாதீனத்திலுள்ள அடைமானம் பெற்றவரின் பொறுப்புகள் - பிரிவு 77:

அடைமானம் வைத்தவர் மற்றும் பெற்றவருக்கிடையே, அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் வரை, அடைமானச் சொத்திலிருந்து பெறப்படும் வருமானங்களை அசல் தொகை மீதான வட்டிக்கு பதிலாகவோ அல்லது ஒரு பகுதி வட்டிக்கும் ஒரு பகுதி அசலுக்கும் எடுத்துக்கொள்வதாக ஒப்பந்தம் ஏதேனும் இருந்தால், மேற்சென்ற பிரிவு 76ன் கீழான (b), (d), (g) மற்றும் (h) ஆகிய உட்கூறுகளின் கீழானவற்றிற்கு பொருந்தாது. இதிலிருந்து மேற்படி பொறுப்புகளிலிருந்து மாறுபடும் விதமும், ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம் என்று புலனாகிறது.

முடிவுரை:

சுவாதீன அடைமானம், ஆங்கில அடைமானம் போன்ற அடைமானங்களில் மட்டுமன்றி எப்போதெல்லாம் அடைமானம் பெற்றவர் சொத்தின் சுவாதீனம் பெறுகிறாரோ, அப்பொழுதெல்லாம் அவர் மேற்கண்ட பொறுப்புகளை ஆற்ற வேண்டும். அப்பொறுப்புகளை எல்லாம் ஒட்டுமொத்தமாக ஆராய்ந்து பார்க்கும் பொழுது, "சுவாதீனத்தைக் கொண்டுள்ள அடைமானம் பெறுநராயிருப்பது மகிழ்ச்சிகரமானதன்று" என்பதை சொல்லித் தெரிய வேண்டிய அவசியமில்லை.

6. முந்துரிமைக் கோட்பாடு
(Doctrine of Priority)

23. Explain the rule "Qui prior est tempore potior est jure" and its exceptions. ("காலத்தில் எது முந்தியதோ அது சட்டத்தில் வலி மையுள்ளது" என்ற விதியையும் அதன் விலக்குகளையும் விளக்குக.)

(அல்லது)

Doctrine of Priority - Write short notes. (முந்துரிமைக் கோட்பாடு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Explain the maxim "He who is prior in time is stronger in law" - Does the Transfer of Property Act introduce any exception to this rule? ("யார் காலத்தால் முந்தியுள்ளாரோ அவரே சட்டத்தில் வரிமையுடையவர் ஆவார்" என்ற முதுமொழியை விளக்குக. இவ்விதிக்கு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், விதிவிலக்குகள் எதையும் அறிமுகப்படுத்தியுள்ளதா?)

(அல்லது)

In what cases is a prior mortgage postponed to a subsequent mortgage? (ஒரு முந்திய அடைமானம் பெறுநர் என்ன சூழ்நிலைகளில் ஒரு பிந்திய அடைமானம் பெறுநருக்குப் பின் தள்ளிப் போடப்படுகிறார்?)

(அல்லது)

(அ) முந்தையத் தேதியிட்ட ஆர் அடைமானம் எப்போது பின்னொரு தேதிக்கு ஒத்தி வைக்கப்படலாம்?

(ஆ) இந்தியச் சட்டத்திற்கு ஹாப்கின்சன் ஏ. ரால்ட் விதியின் செயல்பாட்டுத் திறனை விவாதிக்க.

முன்னுரை:

ஒரே சொத்தின் பேரில் பல அடைமானங்கள் ஏற்பட்டிருக்கும் பொழுது, அவ்வடைமானங்களில், எந்த அடைமானத்தை முதலில் தீர்ப்பது என்ற வினா எழும். அதற்கு விளக்கமளிக்கவே, பின்வரும் கோட்பாடு பயனாகிறது, எனில் அது மிகையன்று.

"காலத்தில் எது முந்தியதோ அது சட்டத்தில் வலிமையுள்ளது" அல்லது "முந்துரிமைக் கோட்பாடு" - பிரிவு 48 கூறும் பொது விதி:

மேற்கண்ட முதுமொழியின்படி, அடைமானத்தின் வாயிலாக ஒரே சொத்தானது இரண்டு அடுத்தடுத்த மாற்றங்களினால் மாற்றப்பட்டால், காலத்தால் எது பிந்தய அடைமானமோ அது முந்தய அடைமானத்திற்கு வழிவிட வேண்டும். அதாவது முதற்கண், முதலில் அடைமானம் பெற்றவரின் (first mortgagee) அடைமானக் கடனைத்தான் தீர்க்க வேண்டும். இரண்டாவதாக அடைமானம் பெற்றவரின் நிலையை விட முதலில் அடைமானம் பெற்றவரின் நிலைதான் சட்டத்தில் வலி மையுடையதாக உள்ளது. இவ்வாறு முதலில் அடைமானம் பெற்றவர் தனது அடைமானக் கடன் தொகையை திரும்பப் பெற முந்திக் கொள்ள சட்டம் அனுமதிப்பதே 'முந்துரிமை' (Priority) ஆகிறது. சுருங்கக்கூறின், ஒரே சொத்தின் மேல் பல அடைமானங்கள் ஏற்பட்டிருக்கும்போது, எந்த அடைமானம் காலத்தால் முதலில் ஏற்படுத்தப்பட்டதோ, அந்த அடைமானமே முதன்மை பெறும்; அவை ஏற்படுத்தப்பட்ட தேதியை ஒட்டியே வரிசைப்படுத்தப்படும். இவ்வாறு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 48வது பிரிவு பொதுவான விதி ஒன்றைக் கூறுகிறது.

எடுத்துக்காட்டு: ரூ. 50,000/- பெறுமானமுள்ள ஒரு சொத்து, முதலில் Aயிடம் ரூ.20,000/-த்திற்கும், Bயிடம், ரூ.10,000/-த்திற்கும், மூன்றாவதாக Cயிடம் ரூ. 5,000/-த்திற்கும் அடைமானம் வைக்கப்படுகிறது. பின் அடைமானம் வைத்தவர், அடைமானக் கடனை திரும்பச் செலுத்தத் தவறும் காரணத்தால், அச்சொத்து விற்கப்படுகிறது. அவ்வாறு விற்று வந்த தொகையிலிருந்து, மேற்படி முதுமொழி கூறும் பொது விதியின்படி, முதலில் அடைமானம் பெற்ற Aயின் கடன் தீர்க்கப்படுகிறது. பின்னர்

மீதமுள்ள தொகையிலிருந்து இரண்டாவது அடைமானம் பெற்ற B யின் கடன் தீர்க்கப்படுகிறது. மூன்றாவதாக, Cயின் கடன் தீர்க்கப்படுகிறது. இங்கு மேற்படி கோட்பாடுபடி, A ஆனவர், B மற்றும் Cயைவிட முதலில் உரிமை பெறுகிறார். Bஆனவர் Cயை விட முந்துரிமை பெறுகிறார்.

முந்தய அடைமானத்தை பிந்தய அடைமானத்திற்கு தள்ளிப்போட முடியுமா? - பிரிவுகள் 78, 79 கூறும் விதிவிலக்குகள் (Can a prior mortgage be postponed to a subsequent mortgage - Exceptions by Sections 78, 79):

மேற்கண்ட பொதுவிதிக்கு விதிவிலக்குகள் இல்லாமல் இல்லை. பிரிவு 48 கூறும் மேற்படி பொதுவிதிக்கு 78 மற்றும் 79 ஆகிய இரு பிரிவுகள் இரண்டு விதிவிலக்குகளைக் கூறுகின்றன. அவை

(i) பிரிவு 78 கூறும் விதிவிலக்கு:

முந்தய அடைமானம் பெற்றவரின் மோசடி, திரித்துக்கூறல், கவனக்கேடு ஆகியவற்றால் பிந்தய அடைமானம் பெற்றவர் தூண்டப் பெற்று, சொத்தின் ஈட்டுறுதியின் மேல் பணம் அளிப்பாரேயானால், முந்தய அடைமானம், பிந்தய அடைமானத்திற்கு தள்ளிப் போடப்படும், என பிரிவு 78 கூறுகிறது.

அதாவது, இந்தப் பிரிவு, எந்தெந்தச் சூழ்நிலைகளில் முந்தய அடைமானம் முதன்மை பெறாமல் பின்னுக்குத் தள்ளப்படும் என்பதைக் கூறுகிறது. மோசடி, திரித்துக் கூறல், கவனக்கேடு ஆகியவற்றுக்கு, முன் அடைமானம் பெற்றவர் சம்பந்தப்படும்போது, முந்தய அடைமானம் பின்னுக்குத் தள்ளப்படும். இங்கு கூறப்படும், மோசடி, திரித்துக் கூறல், கவனக்கேடு ஆகிய மூன்றும் தனித்தனியானவை. மூன்றும் முதன்மை பெறுவதைத் தடுக்கும் மூன்று வகைக் காரணங்களாகும். இவை சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் வரையறுக்கப்படவில்லை. மோசடி, திரித்துக் கூறுதல் என்பவை இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தில் 17, 18ஆம் பிரிவுகளில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளன. எவை கவனக்கேடு ஆகும்; எவை கவனக்கேடு ஆகா என்பன, அந்தந்த வழக்கின் விவரங்களையும் சூழ்நிலைகளையும் பொறுத்தது. இந்தப் பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள சட்டக் கொள்கையானது, முரண்தடைக் கோட்பாட்டின் (Doctrine of estoppel) அடிப்படையில் அமைந்ததாகும். அவ்வாறு தள்ளிப்போட வைக்கும் மேற்படி மூவகை காரணங்களையும் சற்று விளக்கமாக பின்வருமாறு காண்போமா?

(a) மோசடி (Fraud): ஒரு மோசடி செய்வதற்குத் துணைபுரிந்து அல்லது பக்கபலமாக இருந்து, மற்றோர் அடைமானம் ஏற்படுவதற்கு முந்தய அடைமானம் பெற்றவர் உதவி செய்யும்போது, அவர் தம்முடைய அடைமானத்திற்கான முதன்மையை இழந்து விடுவார்.

(b) திரித்துக்கூறல் (Misrepresentation): இது இந்திய ஒப்பந்தச்

சட்டத்தின் 18வது பிரிவில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. சொத்தில் எவ்வித வில்லங்கமும் இல்லை என்று நிரித்துக்கூறி மற்றொருவரை நம்ப வைத்து பணம் கொடுக்க ஒருவர் தூண்டுவாரேயானால், அது நிரித்துக் கூறலாகும். இதற்கு பின்வரும் வழக்கு ஒரு சிறந்த எடுத்துக்காட்டாகும்.

Raman Chetty Vs. Steel Brothers[1]

இவ்வழக்கில் இரண்டாவது அடைமானம் ஏற்படுத்துவதற்கு ஒப்புக்கொண்டு, சொத்தில் எவ்வித வில்லங்கமும் இல்லை; இதுதான் முதலாவது அடைமானம் என்ற வாசகம் பத்திரத்தில் இடம் பெறுவதற்கும், முந்தய அடைமானம் பெற்றவர் ஒப்புக்கொண்டார் என்பது, பிந்தய அடைமானம் பெற்றவரால் மெய்ப்பிக்கப்பட்டது. இதனால் இரண்டாவது அடைமானத்தைவிட, அவரது முதல் அடைமானம் முதன்மை பெற முடியாது, என்பதாக மேற்படி வழக்கில் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

(c) கவனக்கேடு (Gross negligence): கவனக்கேட்டின் காரணமாகவும் முந்தய அடைமானம் முதன்மையை இழக்க நேரிடும். இரண்டாவது அடைமானம் ஏற்படும் அபாயத்தைத் தடுப்பதற்காக முன்னெச்சரிக்கையாக இல்லாததும் கவனக்கேடு ஆகும். ஆவணங்களைப் பெற்றுக் கொள்வதிலும், அதனைத் திரும்பக் கொடுப்பதிலும் மிகவும் கவனமாக இருக்க வேண்டும். சுருங்கக்கூறின், கவனக்கேடு என்பது செய்ய வேண்டிய செயலைச் செய்யாமையும், செய்யக்கூடாததைச் செய்தலும் ஆகும். பின்வரும் வழக்கொன்றை காண்போம்.

Llyods Bank Vs. Guzder & Co.[2]

இவ்வழக்கில், Lloyds Bank என்பது வாதி வங்கியாகும். Guzder & Co. என்பது பிரதிவாதி வங்கியாகும். வழக்கின் பொருண்மைகளின்படி, பிரதிவாதி வங்கியிலிருந்து மேல்வரைப் பற்றுக்குத் (Overdraft) தொகை பெறுவதற்காக, வாடிக்கையாளர் ஒருவர், தம் அசையாச் சொத்துக்களின் உரிமைமூலப் பத்திரங்களை ஈட்டுறுதியாக வைத்து, பத்திர வைப்பு அடைமானம் செய்தார். பின்னர், அவ்வாடிக்கையாளர், தாம் அச்சொத்தை விற்கப்போவதாகவும், வாங்க உத்தேசித்திருப்பவரிடம் மூலப்பத்திரங்களைக் காட்டுவதற்காக அவை திரும்ப வேண்டுமெனவும் கூறி, அப்பத்திரங்களை வேண்டினார். பிரதிவாதி வங்கியும் அவரது கூற்றை நம்பி (விதிமுறைகளுக்கு எதிராக) அவற்றை திரும்ப அளித்தது. அவ்வாடிக்கையாளரோ, அப்பத்திரங்களை திரும்பப் பெற்றவுடன், சொத்தை விற்காமல், அவற்றை தற்பொழுது வாதி வங்கியில் ஈட்டுறுதியாக வைத்து, பத்திர வைப்பு அடைமானம் செய்து, மீண்டும் ஒரு கடன் பெற்றார். இங்கு பிரதிவாதி வங்கி மூலப்பத்திரங்களை வழங்கிய நடத்தை மேற்படி 78வது பிரிவின்படி, கவனக்கேட்டிற்கு சமமானது என்றும்,

1. 21 MLJ 936 (P.C.)
2. 56 Cal. 868

எனவே சொத்தின் பேரில் வழங்கப்பட்ட அடைமானக் கடனை திரும்பப் பெறும் உரிமை, பிரதிவாதி வங்கியை விட, வாதியின் வங்கிக்கே முதலில் உள்ளது என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

(ii) பிரிவு 79 கூறும் விதிவிலக்கு:

முந்துரிமை கோட்பாடுபடி, முந்தய அடைமானத்தை பிந்தய அடைமானத்திற்கு தள்ளிப்போட முடியாது; காலத்தின் வரிசைப்படிதான் அவை செயலுறும் என்பதாகும். இங்கு முந்துரிமை மற்றொரு வடிவத்தில் எழுகிறது. அதாவது, முந்தய அடைமானம் பெற்ற ஒருவர், அடுத்தடுத்து ஏற்படும் இரண்டு மூன்று அடைமானங்களுக்குப் பிறகு, மீண்டும் அடைமானம் வைத்தவருக்கு கடன் கொடுத்தால், இடையிலுள்ள அடைமானத்தை விட, அப்பணத்தை குறித்த அடைமானத்தைப் பொறுத்து முந்துரிமை பெற முடியாது. அதாவது வரிசைப்படிதான் வரும். முதலில் வைத்தது, பிந்தய அடைமானத்திற்கு முந்துரிமை பெறும். இது இரண்டு மூன்று அடைமானங்களுக்குப் பிறகு, முந்தய அடைமானம் பெற்றவர் மீண்டும் அதே சொத்தின் பேரில் பணம் கடன் கொடுத்தாலும் பொருந்தும். சுருங்கக்கூறின், முந்தய அடைமானம் போக, அதற்கடுத்த இரண்டு மூன்று அடைமானங்களுக்கு அடுத்துதான் அவர் மீண்டும் கடன் கொடுத்த அடைமானம் வரும் பொழுதுதான் கடனைத் திரும்பப் பெற இயலும்.

எடுத்துக்காட்டு: A என்பவர், ஒரு சொத்தை Bயிடம் ரூ.5,000/-க்கு அடைமானம் வைத்து, அத்தொகையை பெறுகிறார். பின்னர் அதே சொத்தை Cயிடம் அடைமானம் வைத்து ரூ. 10,000/- பெறுகிறார். இங்கு, மேற்படி B ஆனவர் மீண்டும் அதே சொத்தின் பேரில் ரூ. 3,000/- தருகிறார். இந்தச் சூழ்நிலையில், மேற்படி B தனது ரூ.3,000/-த்தைக் குறித்த அடைமானத்தைப் பொறுத்து Cயின் ரூ.10,000/-க்குண்டான அடைமானத்தை விட முந்துரிமை பெற முடியாது. Cயின் ரூ.10,000/- அடைபட்ட பிறகுதான், B தனது பிந்தய அடைமான ரூ. 3,000/-த்தை பெற முடியும். அதாவது, வரிசைப்படிதான் வரும். ஆனால், இந்த முந்துரிமைக்கு ஒரு விதிவிலக்கை பிரிவு 79 பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதாவது,

ஓர் அடைமானத்தில் எவ்வளவு ரூபாய் வரை தரலாம் என்பதாக உச்ச வரம்பு (Mortgage to secure uncertain amount when maximum is expressed) வைத்துக் கொண்டு, ஒரு பகுதியை முன்னதாகவும், மீதியை பிறகு எப்போது வேண்டுமானாலும் தரலாம். இவ்வாறு இருக்கும்போது, இடையில் வேறு அடைமானங்கள் ஏற்பட்டாலும், பின்னர் கொடுக்கப் படும் தொகையைப் பொறுத்து, இடை அடைமானங்களைவிட, முந்துரிமை பெறலாம். இதை பின்வரும் ஒரு எளிய எடுத்துக்காட்டு மேலும் தெளிவாக விளக்கும்.

எடுத்துக்காட்டு: A என்பவர் சுல்தான்பூரை, தனது வங்கியர் Bயிடம்

உச்ச வரம்புத் தொகையாக ரூ. 10,000/- பெற ஒப்புக்கொண்டு அடைமானம் வைத்து, அச்சமயத்தில் ரூ. 6,000/- பெறுகிறார். பின்னர் அதே சுல்தான்பூரை, A ஆனவர், Cயிடம் அடைமானம் வைத்து ரூ.8,000/- பெறுகிறார். Cஆனவர் தனது இரண்டாவது அடைமானம் குறித்து, Bக்கு அறிவிக்கை அனுப்புகிறார். எனவே, இரண்டாவது அடைமானம் பற்றி Bயும் அறிந்து கொள்கிறார். மேற்படி இரண்டாவது அடைமானத்திற்கு பிறகு A கேட்டதன் பேரில், அவரது வங்கியர் மேற்படி B என்பார் மீதித் தொகை ரூ. 4,000/-த்தை Aக்கு அளிக்கிறார். இங்கு மேற்படி விதிவிலக்கின்படி, மீதித்தொகை ரூ. 4,000/-மானது, Cயின் அடைமானத் தொகையான ரூ.8,000/-த்தை விட முந்துரிமை பெறும். அதாவது இடைப்பட்ட Cயின் அடைமானத்தைப் பற்றிக் கவலைப்படாமல், B வங்கியர் தனது முந்தய தொகையான ரூ.6,000/-த்தையும், பின்னர் அளித்த ரூ. 4,000/-த்தையும் சேர்த்து ரூ 10,000/- பெற, அவருக்கு முந்துரிமை உண்டு.

இரண்டாவது முறையாக அதே நபரால் கொடுக்கப்படும் தொகை, முந்தய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையிலிருந்து, அதில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த உச்ச வரம்பிற்குள் இருந்தால், இடை அடைமானத்தைவிட முந்துரிமை பெறும். ஆனால் ஒப்புக்கொண்ட உச்சவரம்புக்கு மேற்பட்ட தொகை முந்துரிமை பெறாது. இதற்கு பின்வரும் இரண்டு நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். அவை,

1. முதல் அடைமானத்தில் இவ்வளவு தொகை வரை பெறலாம் என்பதற்கு ஓர் உச்சவரம்புத் தொகை குறிப்பிடப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

2. பின் அடைமானம் பெற்றவர், முதல் அடைமானத்தைப் பற்றி அறிக்கை (Notice) பெற்றிருக்க வேண்டும்.

சொத்துரிமை மாற்றுச் (இந்திய) சட்டத்தின் பிரிவு 79, ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து மாறுபடும் விதம் அல்லது வேற்றுமை:

பிரிவு 79ல் கூறப்பட்டிருக்கும் மேற்படி விதி, ஆங்கிலச் சட்டத்திலிருந்து மாறுபட்டதாகும். 79வது பிரிவின்படி, முந்தய அடைமானம் பெற்றவர் முந்துரிமை பெறுவது, பிந்தய அடைமானம் பெற்றவர் முந்தய அடைமானத்தைப் பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறாரா, இல்லையா என்ற நிபந்தனையைப் பொறுத்துதான். ஆனால் ஆங்கிலச் சட்டத்திலோ, முந்தய அடைமானம் பெற்றவர், பிந்தய அடைமானத்தைப் பற்றி அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறாரா, இல்லையா என்பதை பொறுத்துதான் முந்துரிமை கிடைக்கும். ஆங்கிலச் சட்டமானது, பிந்தய அடைமானம் பெற்றவர், அறிவிக்கை பெற்றிருக்கிறாரா, இல்லையா என்பது பற்றிக் கவலைப்படுவது இல்லை. இருவரும் அறிவிக்கை பெற்றிருக்கும் பொழுது, இந்தியச் சட்டம், முந்தய அடைமானம் பெற்றவரைப் பாதுகாக்கிறது. ஆங்கிலச் சட்டமோ, பிந்தய அடைமானம் பெற்றவரைப் பாதுகாக்கிறது. அதே சமயத்தில் இருவரும் அறிவிக்கை பெறாதபொழுது, இந்தியச்

சட்டம், பிந்தய அடைமானம் பெற்றவரையும், ஆங்கிலச் சட்டம் முந்தய அடைமானம் பெற்றவரையும் பாதுகாக்கின்றன.

இந்தியச் சட்டமானது, அதாவது மேற்படி பிரிவு 79 ஆனது, Hopkinson Vs. Rolt[1] என்ற ஆங்கில வழக்கில் Cranworth நீதிப் பெருமகனார் கூறிய தீர்ப்பிற்கு எதிர்நிலையானதாகும். இவ்வழக்கில் X என்பவர், ஒரு உச்சவரம்புத் தொகையை குறிப்பிட்டு (உதாரணமாக ரூ. 50,000/- என்று வைத்துக் கொள்வோம்) அத்தொகைக்காக தற்காலக் கடனுக்காகவும் (present loan) (உதாரணமாக ரூ. 35,000/- எனக் கொள்வோம்) மற்றும் எதிர்காலக் கடனுக்காகவும் (future advance) (உதாரணமாக ரூ. 15,000/- எனக் கொள்வோம்) தனது சொத்தை Aயிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். Aயும் தற்கால கடனான ரூ. 35,000/-த்தை Xக்கு அளித்து விடுகிறார். பின்னர் Aயிடம் மேற்கண்டவாறு அடைமானம் வைக்கப்பட்ட விபரத்தை அறிந்து கொண்டே (with notice), B என்பவர், அதே சொத்தினை அடைமானமாக பெற்றுக் கொண்டு ஒரு தொகையை (உதாரணமாக ரூ10,000/- எனக் கொள்வோம்) Xக்கு அளிக்கிறார். இதற்குப் பின்னிட்டு, மேற்படி A என்பவர், Bயிடம் வைக்கப்பட்ட பிந்தய அடைமானத்தை அறிந்து கொண்டே (with notice) எதிர்கால கடனான மேற்படி ரூ. 15,000/-த்தை Xக்கு கொடுக்கிறார். இங்கு, Bயின் பிந்தய அடைமானத்தை அறிந்து கொண்டே, A கொடுத்த எதிர்கால கடன் தொகை ரூ. 15,000/-மானது Bயின் பிந்தய அடைமானத்தை விட முந்துரிமை பெறாது. அதாவது அந்த எதிர்கால கடனான ரூ. 15,000/-த்தைப் பெற Aக்கு, Bயின் ரூ. 10,000/-த்தைவிட முந்துரிமை இல்லை எனத் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. இவ்வழக்கில் A மற்றும் B ஆனவர்கள் ஒருவருக்கொருவர் தங்களுக்கெதிரான அடைமானத்தைப் பற்றி அறிந்து கொண்டுள்ளார்கள். Bயின் அடைமானத்தை அறிந்து கொண்டே A எதிர்கால கடனான ரூ. 15,000/-த்தை அளித்துள்ளார். எனவே, அவருக்கு Bயின் அடைமானத்தைவிட முந்துரிமை இல்லை. முதலில் Bயின் அடைமானம் தீர்க்கப்பட்ட பிறகுதான், Aயின் எதிர்காலக் கடன் ரூ. 15,000/- தீர்க்கப்படும்.

இத்தீர்ப்பிற்கு நேர்விரோதமாக, மேற்படி பிரிவு 79 உள்ளது. அதாவது மேற்படி வழக்குப் பொருண்மைகளையே பிரிவு 79க்கு பொருத்திப் பார்த்தால், பின்வரும் தீர்ப்பு கிடைக்கும். அதன்படி, Aயின் முந்தய அடைமானத்தைப் பற்றி Bயும், Bயின் பிந்தய அடைமானத்தைப் பற்றி Aயும், ஒருவருக்கொருவர் பரஸ்பரம் அறிந்து கொண்டிருந்தால், பிரிவு 79ன்படி Aயின் அடைமானமானது, Bயின் அடைமானத்தைவிட முந்துரிமை பெறும். A, முந்தய அடைமானத்தின்படி அவர் தற்கால கடனாகக் கொடுத்த ரூ. 35,000/-த்துடன், பின்னர் Bயின் அடைமானத்திற்கு பிறகு எதிர்கால கடனாக கொடுத்த ரூ. 15,000/-த்தையும் பெற, Bயின் அடைமானத்தைவிட, Aக்கு முந்துரிமை உண்டு. தற்பொழுது இந்தியச்

1. (1861) 9 HLC 514

சட்டத்திற்கும் ஆங்கிலச் சட்டத்திற்கும் இடையேயான வேற்றுமை புரிந்ததல்லவா?

முடிவுரை:

"காலத்தால் எது முந்தியதோ, அதற்குத்தான் சட்டத்தில் வலி மையுண்டு" என்பது பிரிவு 48 கூறும் பொது விதி. எனினும் மேற்படி பிரிவு 77 மற்றும் 78 கீழான விதிவிலக்கான சூழல்களில், காலத்தால் பிந்தியதும் சட்டத்தில் வலிமை பெறத்தான் செய்கின்றன. அதாவது முந்திய அடைமானம் பெற்றவர், பிந்தய அடைமானம் பெற்றவருக்குப் பின் தள்ளிப் போடப்படுகிறார்.

7. அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமைக் கோட்பாடு (அல்லது) மார்ஷலிங் கோட்பாடு (Doctrine of Marshelling)

24. Explain the Doctrine of Marshelling.**(அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமைக் கோட்பாட்டை விளக்குக.)**

(அல்லது)

Marshelling - Write short notes.**(ஒழுங்காக வரிசைப் படுத்துதல் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)**

முன்னுரை:

'மார்ஷலிங்' என்பது 'அடைமானச் சொத்துக்களை வரிசைப் படுத்துதல்' (arranging of mortgaged properties or securities) எனப்படும். மார்ஷலிங் உரிமை என்பது, பின் அடைமானம் பெற்றவருக்கு (Puisne mortgagee) அவரது பிந்தய அடைமானத்தைக் காக்க வேண்டி கொடுக்கப்பட்ட உரிமையாகும். எனவே, இது **'அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமை'** எனப்படுகிறது. இது குறித்து சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டத்தின் 81வது பிரிவு கூறுகிறது. சற்று விளக்கமாக பார்ப்போமா?

எளிய விளக்கம்:

X என்பவருக்கு பல சொத்துக்கள் உள்ளன. அவற்றில் A, B என்ற இரு சொத்துக்களை Yயிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். பின்னர் மேற்படி இரு சொத்துக்களில் A என்ற சொத்தை Z என்பவரிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். அதாவது.

X A, B சொத்துக்களை Yயிடம் அடைமானம் வைக்கிறார்.

பின்னர், X, A சொத்தை Zயிடம் மேலும் அடைமானம் வைக்கிறார்.

இந்நிலையில், Y ஆனவர், A சொத்திலிருந்து தனது அடைமானக் கடனை திரும்பப் பெற தேர்ந்தெடுக்கிறார். Y இவ்வாறு செய்ய அனுமதிக்கப் பட்டால், Zன் உரிமை பாதிக்கப்படும். ஏனெனில், A சொத்தானதுதான் மீண்டும் Zயிடம் பிந்திய அடைமானமாக வைக்கப்பட்டிருக்கிறதே. எனவே, மேற்படி மார்ஷலிங் கோட்பாடுபடி, Z ஆனவர், Yயை, இயன்றவரை B சொத்திலிருந்து அவரது அடைமானக் கடனை தீர்த்துக்கொள்ளக் கோரியும், A சொத்தை தனது அடைமானக் கடனுக்காக விட்டுவிடக் கோரியும் கட்டாயப்படுத்த முடியும்.

மேற்படி கோட்பாட்டின் உட்கருத்து:

மேற்படி மார்ஷலிங் கோட்பாட்டின் உட்கருத்து யாதெனில், இரண்டு சொத்துக்களின் பேரில் அடைமானக் கடன் கொடுத்த ஒருவர், தமது கடனை தீர்த்துக் கொள்ள வேண்டி, தமது விருப்ப உரிமையின்படி, அவ்விரு சொத்துக்களில் ஒரு சொத்தின் மீது பின்னர் அடைமானக் கடன் கொடுத்தவரை பாதிக்கச் செய்யும் வண்ணம், அச்சொத்தின்மீது நடவடிக்கை ஏதும் எடுக்கக்கூடாது என்பதாகும். இஃது, "**அவசியமின்றி அடுத்தவருக்கு பாதகம் விளைவிக்கக் கூடாது; உமது உரிமையை நீர் செலுத்துக**" (*sic utre tuo ut alienum non-laedas* - So exercise your right as not to unnecessarily to prejudice that of your neighbour) என்ற முதுமொழியின் அடிப்படையில் எழுந்ததாகும். எனவே, இக்கோட்பாடு தகைமை நெறியின்படி (Equity) அமைந்ததென்றும் கூறலாம். இதையே பிரிவு 81 பின்வரும் சட்ட வாசகங்களின்படி கூறுகிறது. அப்பிரிவை சற்று கவனிப்போமா?

பிரிவு 81 கூறுவதாவது:

ஒருவருக்கு ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அசையாச் சொத்துக்கள் இருந்து, அவற்றில் சில சொத்துக்களை ஒருவரிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். இதற்குப்பின் இரண்டாவதாக, மற்றொருவரிடம், முதல் அடைமானச் சொத்துக்களில் ஒரு சிலவற்றை மட்டும் அடைமானமாக வைக்கிறார். இந்நிலையில் இரண்டாவது அடைமானத்திற்கு உட்பட்ட சொத்துக்களை விட்டுவிட்டு, மற்றச் சொத்துக்களைப் பொறுத்து மட்டும் முதல் அடைமானதாரர், தமது கடனை வசூல் செய்ய முதற்கண் முயலுதல் வேண்டும் என்று கோரும் உரிமை, இரண்டாவது அடைமானதாரருக்கு உண்டு. ஆனால் முதல் அடைமான முழுக் கடனையும் வசூலிப்பதற்கு அச்சொத்துக்கள் போதவில்லை என்றால், இரண்டாவதாக அடைமானம் வைக்கப்பட்ட இதர சொத்துக்களின் மீதும் முதலில் அடைமானம் பெற்றவர் நடவடிக்கை எடுக்கலாம். மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் அல்லது வேறொருவருக்குப் பாத்தியம் ஏதும் இல்லையென்றால் மட்டுமே,

இரண்டாவது அடைமானம் பெற்றவருக்கு இந்த உரிமை உண்டு. இதே உரிமை, அடைமானச் சொத்தை பின்னர் வாங்குபவருக்கும் உண்டு.

Aldrich Vs. Cooper[1]

இவ்வழக்கில், மேற்கண்ட கோட்பாடு அப்படியே Chancellor Eldon எனும் நீதிப்பெருமானாரால் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. இதில் மேற்படி கோட்பாடு, "கடனை வசூலிக்க ஒரு கடனாளருக்கு உள்ள விருப்புரிமையானது மற்றொரு கடனாளரை பாதிக்கக் கூடாது" (that it shall not depend upon the will of one creditor to disappoint another) என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

81-வது பிரிவினை எப்பொழுதெல்லாம் பயன்படுத்தலாம்?

மார்ஷலிங் கோட்பாட்டினைத் தரப்பினரிடையே மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோதுதான் பயன்படுத்த முடியும் என்று முன்னரே கண்டோம். அதாவது, தரப்பினர் இப்பிரிவில் கூறப்பட்டவற்றுக்கு எதிராக ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். மேலும், ஒரே நபர் சொத்துக்களின் உரிமையாளராக இருந்து, இரண்டு பேரிடம் அடைமானம் வைத்திருக்கும்போதுதான் இக்கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்த முடியும். அடுத்து, பின்னர் அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்து ஏற்கனவே அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தின் ஒரு பகுதியாக இருப்பின், இக்கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்த முடியாது. ஒரு சொத்தின் பல பகுதிகளும் வெவ்வேறு சொத்துக்கள் ஆகா. அசையும் சொத்துக்களின் அடைமானங்களுக்கு மார்ஷலிங் கோட்பாடு பொருந்தாது. முதலாவது அடைமானம் பெற்றவர், தம்முடைய ஈட்டுறுதியின் பேரில் நடவடிக்கை எடுக்கும்போது, அல்லது எடுக்கப் போவதாக பயமுறுத்தும் போதுதான் 81ஆவது பிரிவில் கொடுக்கப்பட்ட உரிமையைப் பயன்படுத்த முடியும்.

81-வது பிரிவைப் பயன்படுத்த நிபந்தனைகள்:

(i) அடைமானம் வைத்தவர் பொதுவான ஒருவராக இருக்க வேண்டும்: சம்பந்தப்பட்ட அடைமானங்களை வைத்தவர் ஒருவராக இருக்க வேண்டும். அதாவது, சொத்து ஒன்றின் அல்லது சில சொத்துக்களின் உரிமையாளர், பல்வேறு நபர்களிடம் அடைமானம் வைத்திருக்கலாம். ஆனால், அடைமானம் வைத்து கடன் வாங்கியவர், அடைமானம் பெற்றவர்களுக்கு பொதுவானவராக (Common debtor) இருக்க வேண்டும். அப்போதுதான் மார்ஷலிங் கோட்பாட்டினை பயன் படுத்த முடியும். இதற்கு எடுத்துக்காட்டாக பின்வரும் வழக்கொன்றை கவனிப்போம்.

Gopala Vs. Swaminathayyar[2] - இவ்வழக்கில், ஓர் இந்துப் பொதுக்

1. (1803) 8 Ves. 382, 405
2. 12 Mad. 255

குடும்பத்தின் மேலாளர், பொதுக் குடும்பச் சொத்தை A என்பவருக்கு அடைமானம் வைத்தார். குடும்ப பாகப்பிரிவினைக்குப் பிறகு, தமக்கு பிரித்தளிக்கப்பட்ட பாகத்தை, தனது தனிப்பட்ட கடனுக்காக B என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்தார். அடைமானக் கடனைத் திரும்பப் பெறுவதற்காக Aன் வாரிசுகள் வழக்குத் தொடர்ந்த போது, B மார்ஷலிங் கோட்பாட்டின்படி உரிமை கோரினார். அதாவது, தம்மிடம் அடைமானம் வைக்கப்படாத சொத்துக்களின் பேரில் நடவடிக்கை எடுக்குமாறு கோரினார். **நீதிபதி முத்துசாமி அய்யர்** மார்ஷலிங் கோட்பாட்டை இதில் பயன்படுத்த முடியாது என்றும், ஒரு பொதுவான நபரின் கடனாளர்கள் (creditors) இடையேதான் இவ்வுரிமையைக் கோர முடியும் என்றும் கூறினார். இங்கு, முதலில் வைக்கப்பட்ட அடைமானத்தில் பொதுக் குடும்பச் சொத்தின் மேலாளராக அப்பொதுக் குடும்பச் சொத்துக்களை அடைமானம் வைத்தார். பின்னர் தனது பிரிக்கப்பட்ட பாகத்தை அவரே, தனி உரிமையாளர் என்ற நிலையில் வைத்துள்ளார். எனவே அடைமானம் வைத்தவர் பொதுவான ஒருவராக இல்லை.

(ii) முந்தய அடைமானம் பெற்றவருக்கு பாகதம் விளைவிக்காத வகையில் இருக்க வேண்டும்: மார்ஷலிங் கோட்பாட்டை பயன்படுத்துவது, முந்தய அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகளுக்கு பாதகம் விளைவிக்கும் வகையில் இருக்கக் கூடாது. அதாவது, அவரது கடனுனுக்குப் போதாத சொத்தின் பேரில், அல்லது மூன்றாமவருடன் வழக்கிடும் வகையில் உள்ள சொத்தின் பேரில் நடவடிக்கை எடுக்குமாறு அவரைக் கட்டாயப்படுத்தக் கூடாது.

(iii) மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இருக்கக் கூடாது: தரப்பினரிடையே மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோதுதான் மேற்படி 81வது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள மார்ஷலிங் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்த முடியும்.

(iv) அறிவிக்கை தேவையில்லை: 81வது பிரிவு, 1929ம் ஆண்டில் திருத்தப்பட்ட ஒன்று. சட்டத் திருத்தத்திற்கு பிறகு, தரப்பினரிடையே அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை. அறிவிக்கை எதுவுமின்றி இவ்வுரிமையைப் பயன்படுத்தலாம்.

8. அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடு
(Doctrine of Contribution)

25. Explain the rules as to contribution in respect of a mortgage debt.
(ஓர் அடைமானக் கடனைக் குறித்து, அடைமான விகிதப் பொறுப்பு பற்றிய விதிகளை விளக்குக.)

முன்னுரை:

அடைமானம் வைத்தவர்களின் (Mortgagors) அடைமான மீட்புரிமை, அடைமானம் பெற்றவர்களுக்கு (mortgagees) எதிராகச் செயல்படுத்தத் தக்கது. அடைமான விகிதப் பொறுப்புரிமையோ (Contribution) அடைமானம் வைத்தவர்களிடையே எழும் ஒன்று. இது குறித்து பிரிவு 82 ஆனது மூன்று பத்திகளின் வாயிலாக சில விதிகளை வகுத்துக் கொடுத்துள்ளது. சற்று விரிவாகக் காண்போமா?

அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடு (Doctrine of Contribution) - விளக்கம்:

அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடுகள் அடைமானச் சொத்து, இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்குச் சொந்தமாயிருந்தால் அடைமானத் தேதியன்றுள்ள அவர்களுடைய பங்குகளின் மதிப்பு விகிதாச்சாரப்படி கடனடைத்தல் வேண்டும், என்று கூறுவதாகும்.

இக்கோட்பாடு எச்சூழ்நிலைகளில் பயன்படக்கூடியது?

மேற்படி கோட்பாடு பல்வேறு சூழ்நிலைகளில் பயன்படக் கூடியது. பங்கு உரிமையர் (co-parcener), கூட்டு உரிமையாளர் (co-owner), உடன் குத்தகையாளர் (co-tenant) போன்றவர்கள் தங்களுள் செலுத்திக்கொள்ளக் கூடியது. இவ்வகையான வழக்குகளில் அடிப்படையாக அமைந்திருப்பது, சொத்தின் பொது உடைமையுரிமை (common ownership of property) மட்டுமன்று; பொதுப் பொறுப்பும் (common liability) ஆகும். எடுத்துக்காட்டாக, ஒரு சொத்தானது பலருக்குப் பாத்தியப்பட்டு இருந்து, அஃது ஒரு பொதுக் கடனுக்கு உட்பட்டிருக்கும்போது, அதில் ஒருவர் முழுக் கடனையும் அடைத்துவிட்டால், தமது பங்குக்குமேல் அதிகமாகச் செலுத்தியதை மற்றப் பங்குரிமையரிடமிருந்து பெற்றுக்கொள்ளலாம். எனவே, சொத்து ஒன்று பொதுப் பொறுப்பு ஒன்றுக்கு உட்பட்டு இருக்கும்போது, அச்சொத்தில் உரிமை கொண்ட ஒருவர் அதனைத் தீர்த்துவிட்டால், அத்தகைய பொறுப்புக் கொண்ட மற்றவர்களை அவரவர் விகிதாசாரப்படி செலுத்தும்படி கோர உரிமையுண்டு.

பிரிவு 82ன் கீழான மூன்று பத்திகள் கூறும் சட்ட விதிகள்:

1. பிரிவு 82ன் முதலாவது பத்தி, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்து இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்குப் பாத்தியப்பட்டு இருக்கும் நேர்வினைப் பற்றிக் கூறுகிறது.

2. பிரிவு 82ன் இரண்டாவது பத்தி, இரண்டுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் ஒருவருக்கே பாத்தியப்பட்டு அடைமானம் வைக்கப்படும் நேர்வினைப் பற்றிக் கூறுகிறது.

3. பிரிவு 82ன் மூன்றாவது பத்தி, மார்ஷலிங் உரிமைக்கும் மேற்படி

விகிதப்பொறுப்புக் கோட்பாடுக்கும் இடையே முரண்பாடு வரும் போது, மார்ஷலிங் உரிமையே மேலோங்கி நிற்கும், என்று கூறுகிறது.

மேற்படி மூன்று பத்திகளின் கீழான சட்ட விதிகள் செயலுறத் தேவையான நிபந்தனைகள் வருமாறு.

பிரிவு 82ன் முதற்பத்தி செயலுறத் தேவையான நிபந்தனைகள்:

முதற்பத்தியில் கூறப்பட்ட சட்ட விதியை செயல்படுத்த வேண்டுமெனில், பின்வரும் நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

(i) இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களுக்கு (two or more persons) பாத்தியப்பட்ட சொத்தும் அதில் அவர்களுக்கு தனித்துவ உரிமைகளும் வேண்டும். மேற்கண்ட இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவர்களில் ஒருவர், தம் பங்குக்கு அதிகமாகவே அடைமானக் கடனை அடைத்திருக்கும் பொழுதுதான், விகிதாச்சாரப்படி தொகையைச் செலுத்தக் கோர முடியும்.

(ii) அத்தகு சொத்து, அடைமானத்திற்கு உட்பட்டிருக்க வேண்டும். அதாவது, ஒரு பொது பொறுப்பிற்கு உட்பட்டு இருக்க வேண்டும்.

(iii) அடைமான விகிதப் பொறுப்பு குறித்து தரப்பினரிடையே மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இருத்தல் கூடாது.

ஆங்கிலச் சட்டப்படி அடைமான விகிதப் பொறுப்புப் பற்றி எவ்வாறு வேண்டுமானாலும் தரப்பினர் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளலாம். இந்தியச் சட்டத்திலும் இவ்விதி இடம் பெற்றுள்ளது. எனவே தரப்பினர், அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கிடையாது என்றோ, இந்த முறையில் அடைமான விகிதப் பொறுப்பு இருக்க வேண்டும் என்றோ, தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளலாம். அப்போது இப்பிரிவில் கூறப்பட்டவை பொருந்தா. இத்தகைய மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் தரப்பினர் தவிர மற்றவரைக் கட்டுப்படுத்தாது. ஏனெனில் இவை சொத்துடன் இணைந்து செல்வன அல்ல. அடைமான விகிதப் பொறுப்புப் பற்றிய உரிமை அடைமானம் வைத்தவர்களிடையே இருக்கக்கூடிய ஒன்றாதலால், பொதுவாக ஒப்பந்தம், உடன் அடைமானம் வைத்தவர்களிடையே இருக்கும். சொத்துக்களின் மதிப்புப்படிதான் கடனை அடைக்க வேண்டும் என்பது, இப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள விதி. எடுத்துக்காட்டாக, A என்பவரும் B என்பவரும் தங்கள் சொத்துகளை X என்பவரிடம் ரூ. 1500-க்கு அடைமானம் வைப்பதாக வைத்துக் கொள்வோம். A-ன் சொத்தின் மதிப்பு, ரூ. 2000. B-ன் சொத்தின் மதிப்பு, ரூ. 1000. இப்பிரிவின்படி, சொத்தின் மதிப்பின்படி 2 : 1 என்ற விகிதத்தில் கடன் செலுத்தப்பட வேண்டும். ஆனால், இருவரும் இந்த விகிதத்தினை எவ்விதமாகவும் மாற்றிக்கொள்ளத் தங்களுக்குள் ஒப்பந்தம் செய்து

கொள்ளலாம். A, தம் சொத்தின் மூலமாகவே முழுக் கடனையும் அடைப்பதாகவும் ஒப்புக்கொள்ளலாம். அதனால் தவறேதும் இல்லை. இதுபோன்ற சமயங்களில் இப்பிரிவில் கூறப்பட்டவை பொருந்தா. இத்தகைய ஒப்பந்தம் வெளிப்படையாக இருக்கலாம், அல்லது தரப்பினர் நடத்தையிலிருந்து உட்கிடையாகவும் உணரப்படலாம்.

பிரிவு 82ன் இரண்டாவது பத்தி செயலுறத் தேவையான நிபந்தனைகள்:

முன் கூறியபடி, பிரிவு 82ன் இரண்டாவது பத்தி, இரண்டுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் ஒருவருக்கே பாத்தியப்பட்டு, அடைமானம் வைக்கப்படும் பொழுது ஏற்படும் நேர்வினைப் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது.

அதன்படி, இரண்டு சொத்துகள் பொதுக் கடன் ஒன்றுக்கு உட்பட்டிருக்கும்போது, அவற்றில் ஒன்று, மூலக்கடன் தீர்க்கப்பட்டு விட்டது என்ற காரணத்தினால், மற்றச் சொத்து தப்ப முடியாது என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் இப்பிரிவு அமைந்துள்ளது. எனவே, X, Y என்ற சொத்தினங்கள் ஒருவருக்கே பாத்தியப்பட்டிருந்தால், அவை கடனுக்குச் சம அளவில் உட்பட்டனவாகும். இவ்வாறு இருக்கும்போது அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாட்டினைப் பயன்படுத்த வேண்டுமெனின், பின்வரும் மூன்று நிபந்தனைகளை நிறைவேற்ற வேண்டும்.

(i) எல்லாச் சொத்துக்களின் பேரிலும் பொதுக் கடனைச் செலுத்த வேண்டிய பொறுப்பு இருக்க வேண்டும்.

(ii) அத்தகைய பொறுப்பு, சொத்தின் மதிப்பைப் பொறுத்துச் சம அளவில் அமைய வேண்டும்.

(iii) இதற்கு மாறான ஒப்பந்தம் ஏதும் தரப்பினரிடையே இருக்கக் கூடாது.

பிரிவு 82ன் மூன்றாவது பத்தி கூறுவதாவது:

பிரிவு 82ன் மூன்றாவதும் இறுதியானதுமான பத்தி, பிரிவு 82ல் கூறப்பட்டுள்ளவை எவையும், பிரிவு 81ல் கோரப்படும் மார்ஷலிங் உரிமைக்கு பொருந்தாது. அதாவது, மார்ஷலிங் உரிமையே மேலோங்கி நிற்கும் என்று கூறுகிறது. (விரிவாக அடுத்த வினாவில் காண்போம்)

விகிதப்படி பகிர்ந்தளிக்கும் முறை:

மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் எதுவும் இல்லாதபோது, அடைமானம் வைக்கப்பட்ட பல சொத்துக்களும் அல்லது சொத்து ஒன்றின் எல்லாப் பகுதிகளும், (அடைமானம் வைக்கப்பட்ட தேதியில் இருந்த சொத்தின் மதிப்புப்படி) அவற்றின் மதிப்பிற்கு ஏற்பக் கடனுக்குப் பகிர்ந்தளிக்கப்பட வேண்டும். சொத்தின் மதிப்பு என்பது, சந்தை (மார்க்கெட்) நிலவரப்படியான மதிப்பாகும். சொத்தினைப் பின்வருமாறு கடனுக்குப் பகிர்ந்தளிக்க வேண்டும்.

முதலாவதாக, சொத்தின் சந்தை (மார்க்கெட்) நிலவரப்படியான மதிப்பை நிர்ணயிக்க வேண்டும். அடுத்து, சொத்தின் மதிப்பிற்கு ஏற்ப, அடைமானக் கடனுக்குப் பகிர்ந்தளிக்க வேண்டும். எடுத்துக்காட்டாக, X, Y என்ற இரு சொத்துக்கள் முறையே ரூ. 1,000, ரூ. 1,500 என்ற மதிப்புக் கொண்டவை. அவை, ரூ. 1,000-க்கு அடைமானம் வைக்கப்படுகின்றன. சொத்தின் மதிப்புக்கு ஏற்ப, ரூ. 1,000 : 1,500 என்ற விகிதத்தில், அதாவது 2 : 3 என்ற விகிதத்தில் அவை பகிர்ந்தளிக்கப்பட வேண்டும். இந்த முறையில் X என்ற சொத்து ரூ. 400-ம் Y என்ற சொத்து ரூ. 600-ம் செலுத்தக் கடமைப்பட்டவையாகும்.

அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்துக்களில் ஒன்று, ஏற்கனவே முந்திய அடைமானத்திற்கு உட்பட்டிருந்தால், அதை எவ்வாறு பகிர்ந்தளிக்க வேண்டும் என்றால், ஏற்கனவே இருந்த அடைமானக் கடனுக்கு முதலில் சந்தை (மார்க்கெட்) நிலவரப்படி செலுத்திவிட்டு, மீதி இருப்பதைக் கொண்டு, முன்னர் கூறியபடி மற்றவற்றுக்குப் பகிர்ந்தளிக்க வேண்டும். எடுத்துக்காட்டாக, Y என்ற சொத்து, ரூ. 500-க்கு ஏற்கனவே அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருந்தால், முதலில் அந்த அடைமானத்தை அடைக்க வேண்டும். மீதி இருப்பது ரூ. 1,000 பிறகு, X. Y என்ற சொத்துக்களை 1,000 : 1,000 அதாவது, 1 : 1 என்ற சம விகிதத்தில் பகிர்ந்தளிக்க வேண்டும். இரண்டாவது அடைமானக் கடன், ரூ. 1,000 ஆகையால் X, Y இரண்டும் தலா ரூ. 500ஐச் செலுத்தக் கடமைப் பட்டவையாகும்.

26. "The right to contribution is controlled by the right to Marshalling" - Discuss. **(அடைமான விகிதப் பொறுப்பிற்கான உரிமையானது அடைமானச் சொத்து வரிசை உரிமையினால் கட்டுப்படுத்தப்படுகிறது - விவாதி.)**

(அல்லது)

"Contribution is the reverse of Marshalling' - Elucidate. **("அடைமான விகிதப் பொறுப்பு என்பது அடைமானச் சொத்து வரிசையின் மறுதலையாகும்" - தெளிவாக்குக.)**

(அல்லது)

Explain

(a) Rules relating to contribution in respect of mortgage debt.
(b) Contribution is the reverse of Marshalling.

விளக்குக.

(அ) அடைமானக் கடன் தொடர்பான பங்களிப்பு விதிகள்.
(ஆ) பங்களிப்பு வரிசை கிரமப்படுத்துவதற்கு எதிரானது.

(அல்லது)

"When marshalling and contribution conflict with each other, the former is to prevail" - Explain. ("அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமைக்கும் அடைமான விகிதப் பொறுப்பிற்கும் இடையே முரண்பாடு ஏற்பட்டால் அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமையே மேலோங்கி நிற்கும்" - விளக்குக.)

முன்னுரை:

பிரிவு 82ன் இறுதிப் பத்தியானது, அப்பிரிவு 82ல் கூறப்பட்டுள்ளவை எவையும், 81வது பிரிவின் கீழ்க் கோரப்படும் மார்ஷலிங் உரிமைக்குப் (அடைமான சொத்து வரிசை உரிமை) பொருந்தாது என்று கூறுகிறது. அதாவது, மேற்கண்ட மார்ஷலிங் உரிமையும், அடைமான விகிதப் பொறுப்புரிமையும் ஒன்றுக்கொன்று முரண்படும் பொழுது, மார்ஷலிங் உரிமையே மேலாங்கி நிற்கும். மேற்கண்டதை பின்வரும் இரண்டு தலைப்புகளின் வழியாக சற்று விரிவாகக் காண்போமா?

1. அடைமான விகிதப் பொறுப்பு என்பது அடைமானச் சொத்து வரிசையின் மறுதலையாகும் (Contribution is the reverse of Marshalling):

மேற்கண்ட கூற்று உண்மையே. பிரிவு 81, அடைமானச் சொத்து வரிசை உரிமை (மார்ஷலிங் உரிமை) குறித்தும், பிரிவு 82, அடைமான விகிதப் பொறுப்பு பற்றியும் கூறுகிறது. பிரிவு 81ன் கீழான மார்ஷலிங் உரிமைப்படி, பல சொத்துக்களை அடைமானம் பெற்றவர், அவற்றில் ஒரு சொத்தின் மீது மீண்டும் அடைமானம் பெற்ற ஒருவரின் நலனை (அதாவது கடன் வசூலிக்கும் உரிமையை) பாதிக்காத வகையில், அவரிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தை விடுத்து, மீதமுள்ள சொத்துக்களின் மீது நடவடிக்கை எடுத்து தனது கடனை வசூலித்துக் கொள்ளலாம் என்று கூறுகிறது. பிரிவு 82ன் கீழான அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாடோ, எல்லா அடைமானச் சொத்துக்களும் அவற்றின் மதிப்பிற்கு ஏற்ப கடனுக்கான பங்கிற்கொத்த வகையில் விகிதப்படி பகிர்ந்தளிக்கப்பட வேண்டும் என்று கூறுகிறது. மேற்படி இரண்டு உரிமைகளின்படி, சொத்துக்களின் மீது உரிமை பெற்றவர்களின் நலன்கள் நல்ல முறையில் பாதுகாக்கப்பட்டுள்ளது, என்று சொல்லலாம்.

இருப்பினும், இவற்றிற்கிடையே முக்கிய வேறுபாடு ஒன்று உள்ளது. அதாவது, மார்ஷலிங் உரிமையில், அடைமானம் பெற்றவர்களின் (Mortgagees) கடனை வசூலிக்கும் உரிமை ஒழுங்குபடுத்தப்படுகிறது. மாறாக, அடைமான விகிதப் பொறுப்பு கோட்பாடுபடி, பல சொத்துக்களை அடைமானம் வைத்தவர்களின் (Mortgagors) உரிமைகள் ஒழுங்குபடுத்தப்படுகின்றன.

எனவேதான், அடைமான விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாட்டை,

மார்ஷலிங் உரிமையின், அதாவது, அடைமான சொத்து வரிசையின் மறுதலை (reverse) என்கிறோம்.

2. அடைமான விகிதப் பொறுப்புக்கான உரிமையானது அடைமானச் சொத்து வரிசை உரிமையினால் (மார்ஷலிங் உரிமை) கட்டுப்படுத்தப் படுகிறது (அல்லது) அடைமான சொத்தின் வரிசை உரிமைக்கும் அடைமான விகிதப் பொறுப்பிற்கும் இடையே முரண்பாடு ஏற்பட்டால், அடைமான சொத்தின் வரிசை உரிமையே மேலோங்கி நிற்கும் - விளக்கம்:

பிரிவு 82ன் இறுதிப் பகுதி, மேற்படி இரண்டு உரிமைகளும் முரண்பட்டால், அடைமானச் சொத்தின் வரிசை உரிமையே (மார்ஷலிங் உரிமையே) மேலோங்கி நிற்கும், என்று முன்னரே கண்டோம். இதனை பின்வரும் ஒரு எடுத்துக்காட்டு மூலம் காண்போம்.

X, என்பவருக்கு ஒரு மாடி வீடும் ஒரு வில்லை வீடும் பத்தியப்பட்டவை.

அவர், மாடி வீட்டை A-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார்.

வில்லை வீட்டை B-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார். பின்னர்,

மாடி வீட்டையும், வில்லை வீட்டையும் C-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார்.

அடுத்து, மாடி வீட்டை D-யிடம் அடைமானம் வைக்கிறார்.

தற்போது, பிரிவு 82ன் கீழான அடைமான விகிதப் பொறுப்புபடி, மாடி வீடும் வில்லை வீடும், C-ன் அடைமானங்களுக்கு விகிதப்படி கடனை செலுத்த வேண்டும். ஆனால், அதே சமயத்தில் பிரிவு 81ன் கீழான அடைமான சொத்தின் வரிசை உரிமைப்படி, (மார்ஷலிங் உரிமை) பின்னர் மாடி வீட்டை அடைமானம் பெற்ற Dஆனவர், C-ஐ முதலில் வில்லை வீட்டிற்கு எதிராக நடவடிக்கை எடுத்து, அவரது கடனை அடைத்துக் கொள்ள கோரலாம். D இவ்வாறு கோருவது, B-யின் நலன்களை எவ்விதத்திலும் பாதிக்காது. ஏனெனில், B முந்தய அடைமானம் பெற்றவர் ஆதலால், C-யின் நடவடிக்கைகள் அவரை பாதிக்காது. ஏனெனில், பிந்தய அடைமானம் பெற்றவர் எனும் ரீதியில் Cயின் நலன் அடைமான சொத்து வரிசை உரிமைப்படி (மார்ஷலிங் கோட்பாடுபடி) பாதுகாக்கப்பட வேண்டும்.

இவ்வாறு அடைமான சொத்து வரிசை உரிமையானது (மார்ஷலிங் உரிமை), அடைமான விகிதப் பொறுப்பைவிட மேலோங்கி நிற்கும். ஏனென்றால், இரண்டிற்குமிடைய மேற்கண்டவாறு முரண்பாடு உள்ளதே. சுருங்கக்கூறின், பிரிவு 82ஆனது, பிரிவு 81ல் கூறப்பட்டுள்ள அடைமான சொத்து வரிசை உரிமைக்கு (மார்ஷலிங் உரிமைக்கு) கட்டுப்பட்டதாகும்.

9. அடைமான மீட்புக்கு வழக்கிடக்கூடிய நபர்கள் (Persons who may sue for redemption)

27. Who may sue for redemption? Explain. (அடைமான மீட்புக்கு யார் வழக்கிட முடியும். விளக்குக.)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் **60வது பிரிவு**, அடைமானம் வைத்தவர் (Mortgagor), அடைமானத்தை மீட்க உரிமை படைத்தவர் என்று கூறுகிறது. இவர் தவிர, வேறு சிலருக்கும் அடைமானத்தை மீட்பதற்கும், அதற்காக வழக்குத் தொடுப்பதற்கும் உரிமையுண்டு. ஏனெனில், **பிரிவு 59-A**, அடைமானம் வைத்தவர் எனும் சொல், அவரிடமிருந்து உரிமை பெறுபவர்களையும் (deriving title) உள்ளடக்கும், என்று கூறுகிறது. எனவே, அடைமானம் வைத்தவர் தவிர, அவரிடமிருந்து உரிமை பெறுகின்றவர்களும் அடைமானத்தை மீட்க வழக்கிடலாம். இவ்வாறு அடைமானம் வைத்தவரிடமிருந்து அடைமான மீட்புரிமை பெற்றவர்கள் எவர் என்பதை மேலும் தெளிவாக பிரிவு 91 விளக்குகிறது. இப்பிரிவு, அத்தகையவர்களை இரு பிரிவுகளில் பிரிக்கிறது. சற்று விளக்கமாக பின்வருமாறு காண்போமா?

பிரிவு 91 கூறும் இரு பிரிவினர்:

1. அடைமானச் சொத்தின் நலன் (உரிமை) அல்லது பொருட் பிணைப் பொறுப்புக் (charge) கொண்டவர்கள்; **[உட்கூறு (a)]**.
2. அடைமானச் சொத்தில் உரிமையோ, பொருட்பிணைப் பொறுப்போ பெறாதவர்கள் (ஆனால், சில காரணங்களால் மீட்பதற்குத் தனிப்பட்ட உரிமை கொண்டவர்கள்); **[உட்கூறு (b) மற்றும் (c)]**.

பிரிவு 91 கூறும் அத்தகையவர்களின் வகைப்பாடு:

1. அடைமானச் சொத்தில் அல்லது அடைமானம் மீட்பதற்கு ஏதாவது ஒரு நலனோ, பொருட்பிணைப் பொறுப்போ பெற்றவர்கள்; அல்லது
2. அடைமானக் கடனைச் செலுத்துவதற்காகக் கையெழுத்து இட்ட பிணையாள் (Surety); அல்லது
3. அடைமானம் வைத்தவருக்குக் கடன் கொடுத்தவர் (Creditor)

(அதாவது அவருடைய சொத்தை நிர்வகிப்பதற்கான வழக்கில் அடைமானச் சொத்தினை விற்பதற்கான தீர்ப்பாணை பெற்றவர்.)

விளக்கம்:

1. பிரிவு 91ன் உட்கூறு (a) யில் கூறப்பட்டபடி, அடைமானச் சொத்தில் ஏதாவது ஒரு நலன் கொண்டவர்கள், அடைமானச் சொத்தில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புப் பெற்றவர்கள், அடைமானச் சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமையில் ஒரு நலன் கொண்டவர்கள் மற்றும் அடைமானச் சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமையில் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக் கொண்டவர்கள் என நான்கு வகையானவர்களுக்கு உரிமையுண்டு. அடைமானச் சொத்தில் உரிமை கொண்டோரைத் தவிர, அடைமான மீட்பில் உரிமை கொண்டோரையும் இப்பிரிவு உள்ளடக்குவதால், துணை அடைமானம் பெற்றவருக்கும் இவ்வுரிமை உண்டு. இதைப்போல, முன்அடைமானத்தை மீட்கப் பின்அடைமானம் பெற்றவருக்கு (subsequent mortgagee) உரிமையுண்டு. அடைமான மீட்புரிமையை வாங்குபவருக்கு அடைமானத்தை மீட்க உரிமையுண்டு. சொத்தின் கொடையொன்றைப் பெற்றவர், சொத்தை மீட்க உரிமையுண்டு. இந்துக் குடும்பத்தின் மேலாளர், குடும்பச் சொத்தைக் கட்டுப்படுத்தும் வண்ணம் அடைமானம் வைத்திருந்து பின்னர், குடும்பம் பிரிவினையாகும் போது ஒவ்வோர் உறுப்பினரும் அடைமானச் சொத்தை மீட்பதற்கு உரிமையுண்டு. இதைப்போல, பொறுப்புரிமையருக்கும் (Trustee) அடைமானத்தை மீட்க உரிமையுண்டு. ஏனெனில், பொறுப்புரிமை என்ற முறையில் சொத்தில் நலன் ஒன்று அவர் பெற்றிருக்கிறார்.

2. பிரிவு 91ன் உட்கூறு (b)யில் கூறப்பட்டபடி, பிணையாள் ஒருவருக்கு அடைமானத்தை மீட்பதற்கு உரிமையுண்டு என்பதாகக் கூறுகிறது. பிணையாள் (Surety) என்பவர், கட்டுப்பாடு ஒன்றினை நிறைவேற்ற வேண்டிய ஒருவர், அதைச் செய்யத் தவறினால், தாமே அதை நிறைவேற்றுவதற்காகத் தம்மைக் கட்டுப்படுத்திக்கொள்பவர். பிணையாளுக்குச் சொத்தில் ஒரு நலன் இருக்கிறது என்ற காரணத்தினால் அன்று. அவருக்கு உரிமை கொடுத்திருப்பது ஒருவேளை அவரும் அடைமானக் கடனை அடைக்க வேண்டியிருக்கும் என்ற காரணத்தினால்தான் அவருக்கு இந்த உரிமை கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது.

3. பிரிவு 91ன் உட்கூறு (c)யில் கூறப்பட்டபடி, கடன் கொடுத்திருப்பவருக்கும் அடைமான மீட்புரிமையுண்டு. ஆங்கிலச் சட்டத்தில் பொதுவாகக் கடன் கொடுத்தவர்களுக்கு அடைமான மீட்புரிமை கொடுக்கப்படவில்லை. எனினும், சில குறிப்பிட்ட சூழ்நிலைகளில் அவர் அடைமானத்தை மீட்கலாம். இவ்வுட்கூறு, **கிறிஸ்டியன் Vs. ஃபீல்ட்**[1] என்ற வழக்குத் தீர்ப்பின் அடிப்படையில்

1. (1842) 2 Hare 17

அமைந்தது. இதன்படி, கடனாளரின் சொத்தை விற்பதற்கு தீர்ப்பாணை பெற்றவர், அடைமானத்தை மீட்கலாம். இச்சட்டத்தின் மேற் வாசகம் (c)ஐத் தவிர, வேறெங்கும் அவருக்கு இத்தகைய உரிமை வழங்கப்படவில்லை.

முடிவுரை:

மேற்கண்டவற்றிலிருந்து, பிரிவு 60ன்படி, அடைமானம் வைத்தவர் தவிர, பிரிவு 91ன்படி அவர்களிடமிருந்து உரிமை பெற்றவர்களும் அடைமானத்தை மீட்க வழக்கிடலாம் என்பது தெளிவாகும்.

10. மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு (Doctrine of Subrogation)

28. What is subrogation by operation of law? How does it differ from conventional subrogation? (சட்டத்தின் விளைவான மாற்றமர் அடைமான உரிமை என்பது என்ன? அது வழக்கமான மாற்றமர் அடைமான உரிமையிலிருந்து எவ்வாறு வேறுபடுகிறது?)

(அல்லது)

Legal Subrogation - Write short notes. (சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Conventional subrogation - Write short notes. (மாற்றமர் அடைமான உரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு (Doctrine of Subrogation) - விளக்கம்:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 92வது பிரிவு, மாற்றமர் அடைமான உரிமைக் கோட்பாடு பற்றி 4 பத்திகளின் வழியாகக் கூறுகிறது. இது ஆங்கிலத்தில் 'Subrogation' எனப்படுகிறது. இதன் பொருள், ஒன்றிற்குப் பதிலாக வேறொன்றினை வைத்தல் எனப்படும். இதுவே சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் அடைமானத்தைப் பொறுத்து 'மாற்றமர் அடைமான உரிமையாக' வடிவெடுத்துள்ளது.

ஒரு நபர் மற்றவரின் கடனை அடைக்கும் பொழுது, அந்நபர், கடன் கொடுத்தவர் பெற்றுள்ள உரிமைகளைப் பெறுவார். அதாவது கடன் கொடுத்தவரின் இடத்தில் சென்று அமர்வார்.

எடுத்துக்காட்டாக, சொத்தொன்று அடுத்தடுத்து அய்ந்து

நபர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டுள்ளதாகக் கொள்வோம். இப்பொழுது, நான்காவதாக அடைமானம் பெற்றவர், இரண்டாவதாக அடைமானம் பெற்றவரின் கடனை அடைத்து விடுகிறார். எனவே, நான்காவது நபர் இரண்டாவது நபரின் இடத்திற்கு வந்து விடுகிறார். இங்கு ஏன் மேற்கண்டவாறு மாற்றமர் அடைமான உரிமைமை ஏற்க வேண்டும் என்ற வினா எழுந்தால், அதில் வியப்பொன்றுமில்லை. அதாவது, இரண்டாவதாக அடைமானம் பெற்றவரின் கடனை தீர்க்கும், நான்காவது அடைமானம் பெற்றவருக்கு மாற்றமர் அடைமான உரிமை கொடுக்கப்படாவிட்டால், மூன்றாவதாக அடைமானம் பெற்றவர், அவரை விட முதலிடம் பெற்று விடுவாரே. எனவேதான், முந்தய அடைமானம் பெற்றவரின் கடனை அடைப்பவருக்கு, அம்முந்தய அடைமானம் பெற்றவரின் இடமும் உரிமையும் அளிக்கப்படுகிறது.

இதையே **பிரிவு 92ன் முதற்பத்தி** பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதாவது, ஓர் அடைமானச் சொத்தில் அல்லது பிரிவு 91ன்படி ஓர் அடைமானத்தை மீட்பதற்கு உரிமை கொண்ட எவரும், அந்த அடைமானக் கடனைத் தீர்த்து, அச்சொத்தை மீட்கும் பொழுது, அடைமான மீட்பு, மீட்புரிமை அடைப்பு, விற்பனை ஆகிய இவற்றைப் பொறுத்து அடைமானம் பெறுபவருக்கு அடைமானம் வைப்பவர் மீதோ, அடைமானம் பெற்ற மற்றவர் மீதோ என்னென்ன உரிமைகள் உண்டோ, அவ்வுரிமைகளையெல்லாம் அவர் பெறுகிறார். இத்தகு உரிமையே, மாற்றமர் அடைமான உரிமையாகும்.

பிரிவு 92ன் கீழான நான்கு பத்திகள் விளக்குவதாவது:

பிரிவு 92ன் முதற்பத்தி, சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமையை (Legal subrogation or subrogation by operation of law) விளக்குகிறது. அதாவது நாம் மேற்கண்டவாறு, சொத்தில் அல்லது அடைமான மீட்பிற்கு உரிமை கொண்டவர்கள், முந்தய அடைமானத்தை மீட்கும்பொழுது ஏற்படும் உரிமையைக் கூறுகிறது.

இரண்டாவது பத்தி, பிரிவு 92ன் கீழ் வழங்கப்படும் உரிமை, "மாற்றமர் அடைமான உரிமை" என்றும், ஒரு நபர் எந்த அடைமானம் பெற்றவரின் அடைமானத்தை மீட்கிறாரோ, அவர் அந்த அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமையை மாற்றிப் பெறுகிறார் என்றும் கூறுகிறது.

மூன்றாவது பத்தி, ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் (Conventional subrogation) பற்றிக் கூறுகிறது.

நான்காவது பத்தி, அடைமானத்தை முழுமையாக மீட்காதவருக்கு மேற்படி மாற்றமர் அடைமான உரிமை கிடைக்காது, என்று கூறுகிறது.

மாற்றமர் அடைமான உரிமை - இரு வகைகள்:

மேற்கண்ட நான்கு பத்திகளில் முதற்பத்தியையும், மூன்றாவது

பத்தியையும் காணும் பொழுது, மாற்றமர் அடைமான உரிமை இரு வகைப்படும் என்பது தெளிவாகப் புலனாகும். அவை,

(1) சட்டபூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை;

(2) ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை.

இவை குறித்து சற்று விளக்கமாக பின்வருமாறு காண்போம்.

(1) சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை (Legal subrogation):

பிரிவு 92 முதற் பத்தி இவ்வுரிமை குறித்து விளக்குகிறது. அதாவது, 91வது பிரிவில் கூறப்பட்ட எவரும் (அடைமானம் வைத்தவர் தவிர) மற்றும் எந்த சக-அடைமானம் வைத்தவரும் (co-mortgagor), முந்தய அடைமானம் பெற்றவரின் கடனைச் செலுத்தி, அவரது எல்லா உரிமைகளையும் பெறுதலாகும். இது, இவ்வாறு சட்டத்தில் செயலால் ஏற்படுவதால், சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை எனப்படுகிறது. பிரிவு 91ன் கீழ் யார் யாரெல்லாம் ஒரு அடைமானத்தை மீட்க உரிமை படைத்தவர்கள், என்பதை நாம் சென்ற வினாவிலேயே கண்டுள்ளோம். இதன்படி அடியிற்கண்டவர்கள், அடைமானக் கடனை செலுத்தி, மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் பெற உரிமையுடையவர்கள். அவர்கள், (i) கீழ் அல்லது பிந்திய அடைமானம் பெற்றவர்கள் (Puisne mortgagee); (ii) பிணையாள் (Surety); (iii) சக-அடைமானம் வைத்தவர் (Co-mortgagor) மற்றும் (iv) அடைமான மீட்பை விலைக்குப் பெற்றவர் (Purchaser of the equity on redemption).

இவர்களது உரிமைகளை சற்று கண்ணோக்குவோமா?

(i) கீழ் அல்லது பிந்திய அடைமானம் பெற்றவர்: கீழ் அல்லது பிந்திய அடைமானம் பெற்றவர், முந்திய அடைமானத்தைத் தீர்க்கும் பொழுது, அம்முந்திய அடைமானம் பெற்றவர் என்னென்ன உரிமைகள் பெற்றிருப்பாரோ, (மீட்பு, மீட்டடைப்பு மற்றும் விற்பனை உரிமைகள்) அவ்வுரிமைகள் அனைத்தையும் பெறுவார்.

Chhote Lal Vs. Bansidhar[1] என்ற வழக்கில், ஒரு சொத்தானது, 1911, 1912, 1913 ஆகிய ஆண்டுகளில் தனித்தனியே மூவரிடம் அடுத்தடுத்து அடைமானம் வைக்கப்படுகிறது. 1913ஆம் ஆண்டு அடைமானம் பெற்றவர், 1911 ஆம் ஆண்டு அடைமானம் பெற்றவரின் அடைமானக் கடனைத் தீர்த்து, அவரது அடைமான மீட்புரிமை, மீட்புரிமை அடைப்பு மற்றும் விற்பனை ஆகிய எல்லா உரிமைகளையும் பெறலாம், எனப்பட்டது.

சுருங்கக்கூறின், இங்கு பிந்தய அடைமானம் பெற்றவர், முந்தய அடைமானத்தை மீட்கும் போது, அவர் அதை தமக்காக மீட்கிறாரேயொழிய, அடைமானம் வைத்தவரின் சார்பாக அன்று.

1. 24 ALJ 570 : AIR 1926 ALL. 653

(ii) **பிணையாள்:** அடைமானக் கடனைச் செலுத்துவதற்காகக் கையெழுத்திட்ட பிணையாளும், அடைமானத்தை மீட்டு மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் பெறலாம். ஏனெனில் 91வது பிரிவு குறிப்பிடும் நபர்களில் இவரும் ஒருவராவார்.

(iii) **சக அடைமானம் வைத்தவர்:** சக அடைமானம் வைத்தவர் என்பவர், பலருடன் ஒன்றாகச் சேர்த்து அடைமானம் வைத்தவர். அதாவது அடைமானக் கடன் பெற்றவர்களுள் ஒருவர். இவருக்கும் மேற்படி மாற்றமர் உரிமை உண்டு. இவர் தம் பங்கிற்கு அதிகமாகச் செலுத்தி கடனை அடைத்திருந்தால், அதையும் பெறலாம்.

எடுத்துக்காட்டாக, X, Y ஆகிய இருவரும் ஒரு சொத்தில் சமபங்கு பெற்றிருக்கிறார்கள். அதை Z என்பவரிடம் அடைமானம் வைத்து ரூ. 10,000 பெறுகிறார்கள். Y மட்டும் ரூ. 10,000 செலுத்தி Zன் கடனை அடைக்கிறார். Yக்கு Zன் அனைத்து உரிமைகளுடன், தம் பங்கினை விட அதிகமாகச் செலுத்தியதையும் பெற உரிமையுண்டு.

(iv) **அடைமான மீட்புரிமையை விலைக்குப் பெற்றவர்:** அடைமானச் சொத்தை விலைக்கு **வாங்கும்** ஒருவர், அடைமானம் வைத்தவராக கருதப்படுகிறார். இவருக்கும் மாற்றமர் அடைமான உரிமை உண்டு.

2. ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை (Conventional subrogation):

பிரிவு 92ன் மூன்றாவது பத்தி, இது பற்றி கூறுகிறது. அடைமானச் சொத்தில் எவ்வித நலனோ, அடைமான மீட்புரிமையோ பெறாத புதியவர் ஒருவர், அடைமானக் கடனை அடைக்கும்போது, ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை எழுகிறது.

சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை, ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமையிலிருந்து வேறுபடும் விதம்:

பிரிவு 92ன் முதலாவது பத்தியில் கூறப்படும் சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை சட்டத்தின் செயலால் எழுவது. இதற்கு ஒப்பந்தம் ஏதும் தேவையில்லை. ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமை, வெளிப்படையான ஒப்பந்தத்தின் வாயிலாக எழுகிறது. அவ்வொப்பந்தம் எழுதப்பட்டு, பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

மேலும் சொத்தில் நலனோ, அடைமான உரிமையோ கொண்டோரால் மட்டுமே ஏற்படுவது, சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமையாகும். ஆனால் ஒப்பந்த மாற்றமர் அடைமான உரிமையைப் பெறும் புதியவர், சொத்தில் நலனோ, அடைமான மீட்புக்கு உரிமையோ பெறாதவர்.

சட்டப்பூர்வ மாற்றமர் அடைமான உரிமை மூன்றாவது பத்திக்கு உட்பட்டதன்று. இவ்விரண்டு உரிமைகளும் தனித்தனியானவை. ஒன்றையொன்று சார்ந்து இருப்பவையல்ல.

11. முன்னொட்டுத் தடை (Prohibition of Tacking)

29. Prohibition of Tacking - Write short notes. (முன்னொட்டுத் தடை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னொட்டு - விளக்கம்:

முன்னொட்டு (Tacking) என்றால் பல சமயங்களில் வைத்த அடைமானங்களைச் சேர்த்தல் என்று பொருள். இதன்படி ஓர் அடைமானம் பல பேர்களிடம் அடைமானம் வைக்கப்பட்டிருக்கும் போது, பின்னைய அடைமானம் பெற்றவர் இடையிலுள்ள அடைமானங்களை விட்டுவிட்டு முன்னைய அடைமானம் ஒன்றை மீட்கும்போது, மீட்கப்பட்ட முன்னைய அடைமானத்தைப் பொறுத்து மட்டுமல்லாமல் தம் பின்னைய அடைமானத்தைப் பொறுத்தும், இடையிலுள்ள அடைமானங்களைவிட முன்னுரிமை பெறுவார். அதாவது, தம் இரண்டு அடைமானங்களை பொறுத்தும் முன்னுரிமை பெறுவார். இதுதான், முன்னொட்டு என்பது.

இக்கோட்பாடு ஆங்கிலச் சட்டத்தில் 1925-ஆம் ஆண்டுச் சொத்துச் சட்டத்திற்கு முன்பு ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டிருந்தது. ஆனால், சொத்துச் சட்டத்தின் 94ஆவது பிரிவின்படி, நீக்கப்பட்டுவிட்டது. ஆனால் இந்தியாவைப் பொறுத்தவரை இக்கோட்பாடு என்றுமே ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டதில்லை; 1882-ஆம் ஆண்டுக்கு முன்பும் ஏற்றுக் கொள்ளப்படவில்லை.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 93 கூறும் முன்னொட்டுத் தடை (Prohibition of Tacking as per Section 93):

'முன்னொட்டு' என்பது இந்தியாவில் கிடையாது. எனவே, அதன் மீதான தடையைக் குறித்தே பிரிவு 93 பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதன்படி, ஒரு சொத்து, பல அடைமானங்களுக்கு உட்பட்டிருக்கும் நிலையில் பின் அடைமானம் கொண்டவர், இடை அடைமானத்தை விட்டு, முன் அடைமானம் ஒன்றை மீட்டு அவ்வுரிமையையும் பெற்ற காரணத்தையும் வைத்து, பின் அடைமான உரிமையையும் சேர்த்து இடை அடைமானத்தைக் காட்டிலும் முன்னுரிமை பெறுவது இயலாது. எனவே, இதன்படி மீட்ட முன்அடைமானத்தைப் பொறுத்து மட்டுமே முந்துரிமை பெற முடியும்.

எடுத்துக்காட்டு:

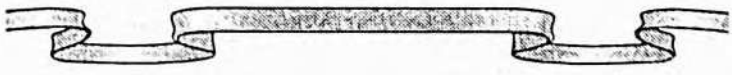
சொத்து ஒன்றினை A என்பவர், B என்பவரிடம் ரூ. 10,000க்கு அடைமானம் வைக்கிறார். பின்னர் C என்பவரிடம் ரூ. 5,000க்கு அடைமானம் வைக்கிறார். மீண்டும் Bயிடம் அடைமானம் வைத்து ரூ. 2,000 பெறுகிறார். இதில் B, தம் ரூ. 2,000-க்குச் சேர்த்து C-ஐவிட முன்னுரிமை கோர முடியாது. ரூ. 10,000-ஐப் பொறுத்துமட்டுமே B-யைவிட முன்னுரிமை கோர முடியும்.

விதிவிலக்கு:

93ஆவது பிரிவில் கூறப்படும் முன்னொட்டுத் தடைக்கு ஒரு விதிவிலக்கு உண்டு. அது 79-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது. ஓர் அடைமானத்தில் எவ்வளவு ரூபாய் வரை தரலாம் என்பதாக உச்சவரம்பு வைத்துக்கொண்டு ஒரு பகுதியை முன்னதாகவும் மீதியை எப்போது வேண்டுமானாலும் தரலாம். அவ்வாறு இருக்கும்போது இடையில் வேறு அடைமானங்கள் ஏற்பட்டாலும், பின்னர்க் கொடுக்கப்படும் தொகையைக் குறித்து, இடை அடைமானங்களை விட முதன்மை பெறலாம்.

இதுவரை....

இதுவரை அசையாச் சொத்துக்களின் அடைமானங்கள் குறித்து 58 முதல் 99 வரையிலான பிரிவுகள் வழியாக கூறப் பட்டுள்ளதைக் கண்டோம். இனி, அசையாச் சொத்துக்களின் மீதான பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (Charge) குறித்து, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 100வது பிரிவு கூறுவதை அடுத்து காண உள்ளோம். மேலே தொடர்வோமா?



3. பொருட்பிணைப் பொறுப்பு [Charge]

Define charge. Point out the distinction between a charge and a mortgage. (பொருட்பிணைப் பொறுப்பை வரையறு. பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கும் அடைமானத்திற்கும் உள்ள வேறுபாட்டைச் சுட்டிக் காட்டுக.)

(அல்லது)

Charge - Write short notes. (பொருட்பிணைப் பொறுப்பு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Distinguish between mortgage and charge. (அடைமானத்தையும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பையும் வேறுபடுத்துக.)

முன்னுரை:

பொருட்பிணைப் பொறுப்பை 'பற்றுப் பொறுப்பு' என்றும் சிலர் குறிப்பிடுவர். இதன் வரையறையை சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 100வது பிரிவு பின்வருமாறு கூறுகிறது.

வரையறை - பிரிவு 100:

பிரிவு 100-ன்படி, சட்டத்தின் செயலினாலோ, ஆள்களின் செயலினாலோ ஒருவரது அசையாச் சொத்து, அவர் மற்றொருவருக்குச் செலுத்த வேண்டிய பணத்திற்கு அடைமானமாகப் பிணையாக ஆக்கப்படும் போது, அச்சொத்தின் மீது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு (Charge) ஏற்படுகிறது.

விற்பனை ஒன்றில் விற்பவருக்குரிய எல்லா உரிமைகளும் வாங்குபவருக்குப் போய்ச் சேர்கிறது. அடைமானத்திலோ, அசையாச்

சொத்திலுள்ள ஒரு நலன், அடைமானம் பெறுபவருக்குப் போய்ச் சேர்கிறது. ஆனால், பொருட்பிணைப் பொறுப்பில் மேற்கூறியவற்றைப் போன்று ஏதும் மாற்றப்படுவதில்லை; செலுத்த வேண்டிய பணத்திற்காகச் சொத்தின்பேரில் ஒரு பற்றுரிமை மட்டும் ஏற்படுகிறது. பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, அடைமானத்தை விடப் பரந்தது ஆகும்; ஆனால், அடைமானம் ஆவதில்லை.

பொருட்பிணைப் பொறுப்பின் வகைகள் (Kinds):

மேற்கண்ட வரையறையிலிருந்து பொருட்பிணைப் பொறுப்பு பின்வரும் இருவகைப்படும் என்பது தெளிவாகிறது. அவை,

1. ஆள்களின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு:

அசையாச் சொத்து ஒன்றில் நலன் எதனையும் மாற்றாமல், செலுத்த வேண்டிய ஒரு கடனுக்குத் தரப்பினர் ஒப்பந்தம் ஒன்றின் வாயிலாகச் சொத்தினை ஈடாகக் கொடுக்கும்போது ஆள்களின் செயலால் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்படுகிறது. எடுத்துக்காட்டாகப் பார்த்தால், ஒருவர், தம் மனைவியின் வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்காகச் சொத்தினை ஈடு வைக்கும்போது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஒன்று ஏற்படுகிறது. இந்துப் பொதுக் குடும்பத்தைச் சார்ந்த உறுப்பினர்கள் தங்களுக்குள் பாகப்பிரிவினை செய்துகொள்ளும்போது, ஒருவேளை, குடும்பக் கடனைக் குடும்பத்து உறுப்பினர்கள் தீர்க்காமல் விட்டு, மற்ற உறுப்பினர்கள் அதனைத் தீர்க்கும்போது அவ்வாறு தீர்க்கத் தவறிய சொத்திலிருந்து பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்று அவர்கள் ஒப்புக்கொள்ளும் போது 100ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்படுகிறது.

2. சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு:

ஆள்களின் ஒப்பந்தத்தினாலன்றிச் சட்டத்தின் செயலாலும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு எழலாம். இத்தகைய பொருட்பிணைப் பொறுப்பு, **தகைமைப் பற்றுரிமை** (Equitable lien) என்பதாக ஆங்கிலச் சட்டத்தில் வழங்கப்படுகின்றது. இதற்குச் சில எடுத்துக்காட்டுகளாவன:

1. செலுத்தப்படாத வாங்கு பணத்திற்காக விற்பவரின் பொருட் பிணைப் பொறுப்பு **[பிரிவு 54 (4) (b)]**.

2. ஏற்கெனவே செலுத்தப்பட்ட முன்பணத்திற்கான வாங்குபவரின் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு **[பிரிவு 55 (6) (b)]**.

நீதிமன்றம், தனது தீர்ப்பாணை ஒன்றின் மூலம் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்தலாம். இந்துப் பெண்மணிக்கு வாழ்க்கைப் பொருளுதவிக்குத் தீர்ப்பாணை வழங்கும்போது சொத்தில் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை ஏற்படுத்திக் கொடுக்கலாம்.

ஆள்களின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பிற்கும், சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்புக்கும் உள்ள வேறுபாடு

ஆள்களின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு குறித்து, தரப்பினர்கள் தங்களுக்குள் எழுத்துமூலம் உடன்பட்டு, அந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பை பதிவு செய்ய வேண்டியதில்லை.

அடைமானம், பொருட்பிணைப் பொறுப்பு - வேறுபாடுகள்:

அடைமானம் (Mortgage)	பொருட்பிணை பொறுப்பு (Charge)
1. அடைமானம் குறித்து பிரிவு 58(a) வரையறுக்கிறது.	பொருட்பிணைப் பொறுப்பு குறித்து பிரிவு 100 வரையறுக்கிறது.
2. கடனுதவியாகக் கொடுக்கப் பட்ட, அல்லது கொடுக்கப்பட வேண்டிய பணத்தைத் திரும்பச் செலுத்துவதற்கோ, நிகழ்கால அல்லது எதிர்காலக் கடனுக்கோ, பணப் பொறுப்புடைய ஒரு பணிக் கடனை நிறைவேற்றுவதற்கோ உறுதி ஈடாக ஒரு குறிப்பிட்ட அசையாச் சொத்திலுள்ள பாத்தியதையை மாற்றுதல் 'அடைமானம்' எனப்படும்.	சட்டத்தின் செயலினாலோ, ஆள்களின் செயலினாலோ ஒருவரது அசையாச் சொத்து, அவர் மற்றொருவருக்குச் செலுத்த வேண்டிய பணத்திற்கு அடைமான மாகப் பிணையாக ஆக்கப்படும் பொழுது, அச்சொத்தின் மீது பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்படுகிறது.
3. இங்கு, அசையாச் சொத்தின் குறிப்பிட்ட நலன் குறித்து மட்டுமே உரிமை மாற்றம் செய்யப்படுகிறது (Transfer of specific interest).	இங்கு அவ்வாறு குறிப்பிட்ட நலன் உரிமை மாற்றம் செய்யப் படுவதில்லை. உரிமை மாற்றம் அடையப்படுவதுமில்லை. ஒரு குறிப்பிட்ட தொகையிலிருந்து அல்லது சொத்திலிருந்து, ஒரு குறிப்பிட்ட கோரிக்கையை தீர்ப்பதாக ஒரு பொறுப்பு ஏற்பு (undertaking) மட்டுமே அளிக்கப்படுகிறது.
4. பெற்ற கடன் தொகைக்கு சொத்து அடைமானமாக கொடுக்கப் படுகிறது.	கடனிற்கு மட்டுமே பொருட் பிணைப்பொறுப்பு ஏற்படுவதில்லை. வேறு பொறுப்புகளுக்காகவும், பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஏற்படுத்தலாம்.

5. அடைமானத்தை, ஆட்களின் செயலால் மட்டுமே ஏற்படுத்த முடியும்.	பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஆட்களின் செயலாலும், சட்டத்தின் செயலாலும் ஏற்படுத்தப்படலாம்.
6. அடைமானம் பிரிவு 59ல் கூறப்படும் சட்டதிட்டங்களுக்கும் விதிகளுக்கும் உட்பட்டே இருக்க வேண்டும்.	சட்டத்தின் செயலால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பினை பதிவு செய்ய வேண்டியதில்லை. எனினும் ஆட்களின் செயலால் ஏற்படும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பு பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.
7. அடைமானம் என்பது, கடனுக்காக ஏற்படுத்தப்படும் ஈட்டுறுதியாகும்.	ஆனால், பொருட்பிணைப் பொறுப்போ, பணத்தைச் செலுத்துவதற்காக சொத்தில் அல்லது பணத்தில் கொடுக்கப்படும் ஈட்டுறுதியாகும்.
8. அடைமானத்தை (அடைமானத்தின் அறிவிக்கை பெற்றாலும் பெறாவிட்டாலும்) பின் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் எவர் மீதும் நிறைவேற்ற முடியும்.	ஆனால், இங்கு அறிவிக்கை பெறாமல் நல்லெண்ணத்துடன் சொத்தினை பெற்றவருக்கு எதிராக பொருட்பிணைப் பொறுப்பை செயற்படுத்த முடியாது.
9. அடைமானத்தில் பல வகைகள் உண்டு.	இங்கு ஆள் மற்றும் சட்ட செயல் பாட்டால் எழும் பொருட்பிணைப் பொறுப்பைத் தவிர வேறு வகைகள் இல்லை.
10. இது எல்லையில் குறுகியது.	ஆனால், இது அடைமானத்தை விட பரந்ததாகும். ஆனால் அடைமானம் ஆவதில்லை,.
11. ஈட்டடைமானத்தில் அடைமானம் வைத்தவருக்கு கடனைத் தீர்க்க தனிப்பட்ட விதத்தில் பொறுப்பு (Personal Liability) உண்டு.	இங்கு அப்படிப்பட்ட தனிப்பட்ட பொறுப்பு ஏதும் கிடையாது.

பொருட்பிணைப் பொறுப்பு தீர்க்கப்படும் வழிகள்:

பொருட்பிணைப் பொறுப்பு ஒன்று பின்வரும் வழிகளில் தீர்க்கப் படலாம் என்று பிரிவு 101 கூறுகிறது. அவை: (1) கடனை அடைப்பதன் மூலம்; (2) நீதிமன்றத்தில் செலுத்துவதன் மூலம்; (3) கடன் கொடுத்தவர் ஈட்டுறுதியை விடுவிப்பது மூலம்; (4) புதிய ஈட்டுறுதியை ஏற்றுக் கொள்வதன் மூலம்; (5) காலவரையறை முடிவுறுவதன் மூலம்; (6) சொத்து அழிவுறுவதன் மூலம்; (7) இணைப்பின் மூலம்.

4. குத்தகை
[Lease]

1. குத்தகையின் வரையறை
(Definition of Lease)

1. Define a 'lease'. What are the esential elements of a lease? ('குத்தகையை' வரையறு. ஒரு குத்தகையின் முக்கிய உட்கூறுகள் யாவை?)

குத்தகை - பிரிவு 105 கூறும் வரையறை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 105வது பிரிவு, 'குத்தகையை' வரையறுக்கிறது. அதன்படி, பணமாகவோ, விளைபொருள், பணி அல்லது மதிப்புள்ள பிற பொருள்களாகவோ குறித்த காலந்தோறும் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் அளிப்பதைக் குத்தகைக்கு கொடுத்தவர் மறுபயனாக ஏற்றுக்கொண்டு, ஓர் அசையாச் சொத்தினை அனுபவிக்கும் உரிமையை மாற்றிக் கொடுப்பது குத்தகை எனப்படும்.

இவ்வாறு உரிமை மாற்றம் செய்பவர், 'குத்தகைக்கு கொடுப்பவர்' (Lessor) என்றும், உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், 'குத்தகைக்கு எடுப்பவர்' (Lessee) என்றும் அழைக்கப்படுவர். விலையானது 'முனைமம்' (Premium) என்றும், பணம், பங்கு, பணி அல்லது அதைப் போல ஆற்றப்படுவன அனைத்தும் 'வாடகை' (rent) என்றும் வழங்கப்படும்.

ஒரு குத்தகையின் முக்கிய உட்கூறுகள் - 4 கூறுகள்:

(1) **அசையாப் பொருளினை நுகரும் உரிமை:** இது மற்றவகை உரிமைமாற்றங்களில் இருந்து வேறுபட்டது. விற்பனையில் முழு உரிமையும் மாற்றப்படுகிறது. அடைமானத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட அசையாச் சொத்திலிருந்து, கடனைப் பெறுவதற்காக ஓர் உரிமை மாற்றப்படுகிறது. ஆனால் குத்தகையில் இவ்வாறு ஏதுமில்லாமல், குறிப்பிட்ட காலத்திற்குச் சொத்தை நுகர்வதாக ஓர் உரிமை மாற்றப் படுகிறது. இத்தகைய உரிமை மாற்றப்படக்கூடியது; மரபுரிமையாகச் செல்லக்கூடியது.

(2) **அவ்வாறு நுகர்வதற்கான காலம்:** ஒரு குத்தகையானது, வெளிப்படையாக அல்லது உட்கிடையாகக் குறிப்பிடப்பட்ட ஒரு குறித்த காலத்திற்கு, அல்லது காலவரையறையின்றி அனுபவிக்கக்கூடியது. நுகர்வதற்கான காலத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு குத்தகையைக் கீழ்க்காணுமாறு பிரிக்கலாம்:

(1) குறிப்பிட்ட காலத்திற்கான குத்தகை (Lease for a fixed term), *(2)* காலந்தோறுமான குத்தகை (Periodical lease), *(3)* காலவரையறையற்ற குத்தகை (Perpetual lease), *(4)* விருப்ப முடிவுக் குத்தகை (Tenancy-at-will), *(5)* கெடு முடிந்த குத்தகை (Tenancy at sufference) என்பன.

(3) **பணமாகவோ, விளைபொருள், பணி அல்லது மதிப்புள்ள பிற பொருள்களாகவோ, குறிப்பிட்ட காலந்தோறும் கொடுக்கப்படும் மறுபயன்:** அடுத்த முக்கிய உட்கூறு, 'மறுபயன்' கொடுத்தலாகும். அதாவது, குத்தகைக்கான விலையானது, முனைமத்தின் (Premium) வடிவில் கொடுக்கப்பட்டிருக்கலாம் அல்லது கொடுக்கப்படுவதாக உறுதி கூறப்பட்டிருக்கலாம். இத்தகைய மறுபயன் பணமாகவோ, பயிர்களின் ஒரு பங்காகவோ அல்லது பணி போன்றவற்றை ஆற்றுவதாகவோ இருக்கலாம். இவ்வாறு மறுபயனாகக் கொடுப்பது வாடகை என்றும் கூறப்படும். இவை காலந்தோறும் கொடுக்கப்படுவதாக இருக்க வேண்டும். முனைமத்திற்கும் வாடகைக்கும் உள்ள வேறுபாடு என்னவென்றால், வாடகை என்பது, தொடர்ந்து சொத்தினை அனுபவிப்பதற்காகக் காலந்தோறும் வழங்கப் படும் மறுபயன் ஆகும். ஆனால், பொதுவாக முனைமம் என்பது, ஒரே சமயத்தில் ஒட்டுமொத்தமாகத் தரப்படும் தொகையாகும். இது குத்தகையின்போது தரப்பட்டிருக்கலாம். அல்லது பின்னர்த் தரப் படுவதாக உறுதி கூறப்பட்டிருக்கலாம். ஜுரிபெஸ்தி குத்தகையில் இவ்வாறு முனைமம் அளிக்கப்படுகிறது.

(4) **உரிமை மாற்றத்தை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் ஏற்றல்:** ஒவ்வொரு குத்தகையும் உரிமைமாற்றம் பெறுபவரால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட வேண்டும். அப்போதுதான் குத்தகை முழுமையடைகிறது.

2. குத்தகையின் வகைகள்
(Kinds of Lease)

2. Discuss.
Different kinds of leases.

விவாதி.
பல்வேறு வகையான குத்தகைகள்.

குத்தகையின் வகைகள்:

குத்தகையானது பின்வரும் அய்ந்து வகைப்படும்.

1. குறிப்பிட்ட காலத்திற்கான குத்தகை (Lease for a fixed term):

குத்தகையானது அப்போதே தொடங்கப் பெறுவதாக இருக்கலாம். அல்லது நிச்சயம் நடைபெறக்கூடிய ஒரு நிகழ்ச்சி நடைபெறும்போது, தொடங்கப் பெறுவதாகவும் இருக்கலாம். குத்தகையின் நலன், தேதியொன்று குறிப்பிடப்படாதபோது அது நிறைவேற்றப்பெறும் நாளிலிருந்தே தொடங்கும் (பிரிவு 110). தொடங்கப் பெறுவதற்கு நாள் ஒன்று குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும்போது குத்தகையின் காலத்தைக் கணக்கிடுவதற்காக அந்த நாளைச் சேர்க்கக்கூடாது; தொடங்கப் பெறும் நாளும் முடிவுக்கு வரும் நாளும் தீர்மானிக்கப்பட்டு இருக்க வேண்டும். அஃது அப்போதே தீர்மானிக்கப்பட்டு இருக்க வேண்டும் என்பதில்லை. காலத்தை வெளிப்படையாகவோ, உட்கிடையாகவோ தெரிவிக்கலாம். அந்தக் குறிப்பிட்ட தேதி வந்தவுடன் குத்தகை முடிவடைந்துவிடும்.

2. காலந்தோறுமான குத்தகை (Periodical Lease):

காலந்தோறுமான குத்தகை, குறிப்பிட்ட காலங்களில் புதுப்பிக்கப் படும் குத்தகையாகும். இதற்கு எடுத்துக்காட்டு, மாதந்தோறும் வழங்கப்படும் குத்தகை. இஃது ஒவ்வொரு மாதமும் முடிவுக்கு வரும் என்பதில்லை. தகுந்த அறிவிக்கை கொடுப்பதன் மூலம் இது முடிவுக்கு வரும். [விரிவாக வினா எண் (13)ல் காண்போம்.]

3. கால வரையறையற்ற குத்தகை (Perpetual Lease):

எழுதப்பட்ட ஒப்பந்தமோ, வட்டார வழக்கோ இல்லாதபோது குத்தகையின் காலம் எவ்வாறு கணக்கிடப்படுகிறது என்பது, 106ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது, வேளாண்மைச் செயலுக்காகவோ, உற்பத்திச் செயலுக்காகவோ ஒரு குத்தகை இருக்கும் போது, அஃது ஆண்டுதோறுமான குத்தகை என்று கருதப்படும். இக்குத்தகை முடிவடைவதற்கு முன்னதாக ஆறுமாத அறிவிக்கை கொடுப்பதன் மூலம் இது முடிவுக்கு வரும்.

மாதக் குத்தகையை பொறுத்தவரை, குத்தகை முடிவடையும்போது முடிவடையும். 15 நாள் முன் அறிவிக்கையைத் தர வேண்டும். அறிவிக்கையைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரோ, கொடுத்தவரோ தரலாம். இத்தகைய குத்தகையை வெளிப்படையாக வார்த்தைகள் மூலமாகவோ, உட்கிடையாகவோ ஏற்படுத்தலாம்.

காலம் எதுவும் குறிப்பிடப்படாத குத்தகையொன்று நிரந்தரக் குத்தகையாகாது. குத்தகையொன்றில் காலவரம்பு ஏதும் குறிக்கப்படாமல், குத்தகைக்கு எடுத்தவர், அவரது வாரிசுகள், நிருவகிப்பவர்கள் மாற்றம் பெறுபவர்கள் ஆகியோர்கள் பேரில் கொடுக்கப்பட்டுக் குறிப்பிட்ட (ஆண்டு) வாடகையும் குறிப்பிட்டு, சந்தை (மார்க்கெட்) நிலவரப்படி வாடகை ஒழுங்குபடுத்தப்பட வேண்டும் என்று குறிப்பிடப் பட்டிருக்குமானால், அது நிரந்தரக் குத்தகையாகும். நீண்ட காலம் சொத்து சுவாதீனத்தில் இருப்பது, நிரந்தரக் குத்தகைக்கான ஆதரவான அம்சமாகும். இதைப்போல, பரம்பரை பரம்பரையாக அனுபவிக்கப்படும் குத்தகையும் நிரந்தரக் குத்தகையாகக் கருதப்படும்.

4. விருப்ப முடிவுக் குத்தகை (Tenancy-at-will):

ஒருவர், தமது அசையாச் சொத்தில் தாம் விரும்பும்வரை இன்னொருவர் குத்தகையில் இருக்கலாம் என்று கூறும்பொழுது, விருப்பமுடிவுக் குத்தகை எழுகிறது. இது குத்தகைக்கு விடுபவரின் இசைவினைப் பொறுத்தது. அவர் விரும்பும்வரை எவ்வளவு காலத்திற்கும் இருக்கலாம். இதனைக் குத்தகைக்கு விடுபவர் விரும்பும்பொழுது முடிவுக்கு கொண்டு வரலாம். விருப்பமுடிவுக் குத்தகையை வெளிப் படையாகவோ, உட்கிடையாகவோ ஏற்படுத்த முடியும். ஆனால், சொத்தின் உரிமையாளரின் விருப்பமின்றி எந்த விருப்பமுடிவுக் குத்தகையும் இராது.

விருப்பமுடிவுக் குத்தகையைத் தரப்பினர் யார் வேண்டுமானாலும் முடிவிற்குக் கொண்டு வரலாம். நில உரிமையாளர் (Landlord) சொத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோருவதன் மூலமோ, முறையான அறிவிக்கை தருவதன் மூலமோ, குத்தகையை மூன்றாமவருக்கு அளிப்பதன் மூலமோ முடிவிற்குக் கொண்டுவர முடியும். மேலும், விருப்பமுடிவுக் குத்தகை, உரிமையாளர் அல்லது குடியாளர் (Tenant) இறப்பதன் மூலம் முடிவிற்கு வரலாம்.

5. கெடு முடிந்த குத்தகை (Tenancy-at-sufference):

முறையான குத்தகை ஒன்றைப் பெற்று, அது முடிவடைந்த

பின்னரும், குத்தகை கொடுத்தவரின் இசைவின்றிச் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருக்கும்பொழுது இத்தகைய குத்தகை எழுகிறது. உண்மையில் இஃது அத்துமீறல் போன்றது. சுவாதீனம் சட்டப்படி முறையற்றது. ஆனாலும் அத்துமீறலிலிருந்து இது வேறுபடுகிறது.

ஏனெனில், தொடக்கத்தில் அதன் சுவாதீனம் முறையானதாக இருந்து, பின்னரே, அதில் தொடர்ந்து இருப்பது முறையற்றதாக ஆகிறது. இத்தகைய குத்தகையை முடிவிற்குக் கொண்டு வர அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை. நில உரிமையாளர் எப்போது வேண்டுமானாலும் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளலாம். தரப்பினரிடையே எத்தகைய நில உரிமையாளர், நிலக்குடியாளர் என்ற உறவுமுறையும் ஏற்படுவதில்லை.

3. Tenancy at sufference - Write short notes. (கெடு முடிந்த குத்தகை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(முந்தய வினாவின் விடையில் காண்க.)

4. Tenancy at will - Write short notes. (விருப்ப முடிவுக் குத்தகை) - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(முந்தய வினாவின் விடையில் காண்க.)

5. Distinguish between
Tenancy at will and Tenancy at sufferance.

வேறுபடுத்துக.
விருப்ப முடிவுக் குத்தகை மற்றும் கெடு முடிந்த குத்தகை.

விருப்புமுடிவுக் குத்தகைக்கும், கெடு முடிந்த குத்தகைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள்:

(i) விருப்புமுடிவுக் குத்தகையில் சுவாதீனம் அனுமதிக்கப்படும் போது சட்டத்தின்படி இத்தகைய குத்தகை உட்கிடையாக எழுகிறது. கெடுமுடிந்த குத்தகையோ, கெடுமுடிந்த பிறகும், சொத்தின் சுவாதீனத்தில் முறையற்று இருப்பதைக் குறிக்கிறது.

(ii) விருப்பமுடிவுக் குத்தகையில், நிலக் குடியாளரை அறிவிக்கை மூலம் வெளியேற்றலாம். ஆனால் கெடுமுடிந்த குத்தகையில் அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை.

(iii) விருப்பமுடிவுக் குத்தகையில் நிலக் குடியாளருக்குச் சொத்திலிருந்து எழுந்த நலன்களைப் பெற உரிமை உண்டு. ஆனால் அத்தகைய உரிமை, கெடுமுடிந்த குத்தகையில் கிடையாது.

3. குத்தகையும் உரிமமும் - வேறுபாடுகள் (Lease and License - Differences)

6. Define Lease and distinguish it from Licence. Explain the covenants implied in a lease. (குத்தகையை வரையறுத்து. அதை உரிமத்துடன் வேறுபடுத்துக. ஒரு குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் உட்கிடை உடன்பாடுகளை விளக்குக.)

(அல்லது)

Distinguish
Lease and Licence.

வேறுபடுத்துக.
குத்தகை மற்றும் உரிமம்.

(அல்லது)

Compare a 'lease' with a 'licence' and illustrate as to what is meant by a periodic lease. (குத்தகையை உரிமத்துடன் ஒப்பிட்டு காட்டுக. காலந்தோறுமான குத்தகை என்பதால் அறியப்படுவது என்னவென்று எடுத்துக்காட்டுகளுடன் விளக்குக.)

முன்னுரை:

சென்ற வினாவில் குத்தகைக்கான வரையறையையும், அதன் உட்கூறுகளையும் கண்டோம். தற்பொழுது ஒரு குத்தகை, உரிமத்திலிருந்து எவ்வாறு வேறுபடுகிறது என்பதைக் காண உள்ளோம். எனவே, இங்கு 'உரிமம்' என்பதின் வரையறையையும் அறிந்து கொள்ள வேண்டியது அவசியமாகிறது.

உரிமம் (Licence) - வரையறை:

உரிமம் (Licence) என்பது, இந்திய வசதி உரிமைகள் சட்டத்தின் 52ஆவது பிரிவில் விளக்கப்பட்டுள்ளது. ஒரு சொத்தில் ஒரு செயலைச் செய்வதற்கு அல்லது தொடர்ந்து செய்வதற்கு அளிக்கப்படும் அனுமதி, அல்லது அதிகாரம்தான் உரிமம் என்பது. அவ்வாறு அனுமதிக்கப் படாவிடின் அது சட்டவிரோதமாக ஆகும் தன்மை கொண்டது. இத்தகைய உரிமை, வசதி உரிமையாக இருப்பதில்லை; சொத்தில் எவ்வகை நலனையும் ஏற்படுத்துவதில்லை. ஆனால் குத்தகை என்பதோ, ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குச் சொத்துக்கு அளிக்கப்படும் உரிமையாகும்.

அத்துடன் சொத்தின் சுவாதீனமும் அளிக்கப்படுகிறது. குத்தகையைப் பெறுபவருக்குச் சொத்தில் நலன் ஒன்றும் கிடைக்கிறது.

குத்தகை மற்றும் உரிமம் - வேறுபாடுகள்:

ஒரு குத்தகை, உரிமத்திலிருந்து பின்வரும் அம்சங்களில் வேறுபடுகிறது. அவை,

1. குத்தகை ஒன்று, சொத்தில் ஒரு நலனை ஏற்படுத்துகிறது. ஆனால், உரிமத்திலோ, எத்தகைய நலனும் ஏற்படுவதில்லை. ஒரு குறிப்பிட்ட செயலைச் செய்வதற்கு அனுமதி அல்லது அதிகாரம் மட்டுமே வழங்கப்படுகிறது. அத்தகைய அதிகாரம் அல்லது அனுமதி இல்லாதபொழுது அது முறையற்றதாகிறது.

2. குத்தகையை ஒருவர் உரிமைமாற்றம் செய்யலாம். ஆனால், உரிமத்தை மாற்றுதல் முடியாது.

3. குத்தகைக்கான காலம் முடிவுறுவதற்கு முன்பாக குத்தகையை ரத்துச் செய்ய முடியாது. ஆனால், உரிமத்தைச் சில விதிவிலக்குகளுக்கு உட்பட்டு ரத்துச் செய்யலாம்.

4. குத்தகையில் நிலக் குடியாளருக்குச் சொத்தின் சுவாதீனம் பெற உரிமையுண்டு; ஆனால், உரிமம் பெறுவோருக்கு அத்தகைய உரிமை கிடையாது.

5. குத்தகை ஒன்றைப் பெறுபவர், சொத்தில் அத்துமீறி நுழைபவர்களை வெளியேற்ற வழக்குத் தொடுக்கலாம்; ஆனால், உரிமம் பெறுபவர் அவ்வாறு வழக்குத் தொடுக்க முடியாது.

6. (சில இடங்களில்) குத்தகையைப் பதிவு செய்ய வேண்டும். ஆனால், உரிமத்தைப் பதிவு செய்ய வேண்டியதில்லை.

7. குத்தகைச் சொத்து, மரபுரிமையாக அனுபவிக்கக்கூடிய சொத்தாகும். குத்தகையைப் பெறுபவர் இறந்துவிடின், அவரது வாரிசுகள் அதனைப் பெறமுடியும்; ஆனால் உரிமம் அவ்வாறானதன்று. உரிமம் பெற்றவர் இறந்துவிடின், அவரது உரிமம் வாரிசுகளுக்குச் செல்லாது.

8. குத்தகை கொடுப்பவர் சொத்தை உரிமைமாற்றம் செய்யும் போது, குத்தகை முடிவுக்கு வராது. ஆனால், உரிமமானது முடிவுக்கு வரும்.

9. சொத்தினை அளிப்பவர் இறந்துவிடின், ஓர் உரிமம் முடிவிற்கு வரும்; ஆனால், குத்தகை அவ்வாறு வராது.

வேறுபாட்டைக் கண்டறியும் தேர்வு:

ஒரு குத்தகைக்கும் உரிமத்திற்கும் உள்ள வேறுபாட்டினைக்

கண்டறியும் தேர்வை நீதியரசர் சுப்பாராவ் அவர்கள் Associate Hotels of India Ltd. Vs. R.N.Kapoor[1] என்ற வழக்கில் பின்வருமாறு குறிப்பிட்டுள்ளார். அதன்படி, ஆவணம் ஒன்று, ஒரு குத்தகையை ஏற்படுத்துகிறதா, உரிமத்தை ஏற்படுத்துகிறதா என்பதை அறிய, அதன் வடிவத்தைவிட, ஆவணத்தின் சாரத்தையே காண வேண்டும். இதற்கு எளிமையான தேர்வு யாதெனில், தரப்பினரின் எண்ணத்தை அறிதலாகும். ஆவணம், சொத்தில் ஒரு நலனை ஏற்படுத்தினால், அஃது ஒரு குத்தகையாகும். ஆனால் சொத்தின் சுவாதீனம் உரிமையாளரிடமே இருந்து, சொத்தினைப் பயன்படுத்த மற்றவருக்கு அனுமதி வழங்கப் பட்டால், அஃது ஒரு உரிமமாகும். உதாரணமாக, ஆவணத்தின் கீழ் ஒருவர் சொத்தின் முழுச் சுவாதீனத்தையும் பெறுவதாக இருந்தால், அவர் குத்தகைக்கு எடுத்தவராகவே கருதப்படுவார்.

Venugopal Vs. Thirunavukarasu[2] எனும் வழக்கில், தென்னை மரத்திலிருந்து, கள்ளினை இறக்குவதற்கு உரிமை கொடுக்கப்பட்டால், அது குத்தகையாகாது எனப்பட்டது.

4. குத்தகையை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது? (How is a Lease made?)

7. How is a lease of immovable property made? (ஒரு அசையாச் சொத்து குத்தகை எவ்வாறு ஏற்படுத்தப்படுகிறது?)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 107வது பிரிவில் ஒரு குத்தகையை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது என்பது கூறப்பட்டுள்ளது. ஒரு குத்தகையை ஏற்படுத்த இரண்டு விஷயங்கள் முக்கியமாகும். அவை வருமாறு:

1. பதிவு செய்தல் (Registration):

குத்தகையானது, ஆண்டுக்காண்டு வழங்கப்படும் குத்தகையாகவோ, ஓர் ஆண்டிற்கு மேற்பட்ட குத்தகையாகவோ இருக்கும்போது, இதைக் கட்டாயமாகப் பதிவு செய்ய வேண்டும். ஆனால், ஓராண்டிற்கான குத்தகையில், மீண்டும் புதுப்பிக்கக்கூடிய விருப்புரிமை இடம்

1. AIR 1959 S.C. 1262
2. AIR 1949 Mad. 148

பெற்றிருக்குமேயானால், அதைக் கட்டாயமாகப் பதிவுசெய்ய வேண்டியதில்லை.

இந்தியப் பதிவுச் சட்டத்தின் 17ஆவது பிரிவு, எவையெவை கட்டாயமாகப் பதிவு செய்யப்பட வேண்டியவை, என்பதைக் கூறுகிறது. 18ஆவது பிரிவு, தரப்பினர் விரும்பினால் எவற்றைப் பதிவு செய்து கொள்ளலாம் என்பதைக் கூறுகிறது. மாதத்திற்கு மாதமான குத்தகை, மற்றும் ஓராண்டிற்குக் குறைவான குத்தகை ஆகியவற்றைத் தரப்பினர் பதிவு ஆவணத்தின் மூலமாகவோ, வாய்மொழி ஒப்பந்தம் மூலமாகவோ ஏற்படுத்திக் கொள்ளலாம். வாய்மொழிக் குத்தகையில் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட வேண்டும். எனவே, ஒரு குத்தகையை எழுத்துமூலம் ஏற்படுத்தாமல் சுவாதீனம் ஒப்படைப்பதன் மூலம் ஏற்படுத்த முடியும். ஆனால், குத்தகை எழுதப்பட்டிருந்து சுவாதீனம் கொடுக்கப்படாமல் இருந்தால், நிச்சயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.

குத்தகையை பதிவு செய்யாது போனால் ஏற்படும் விளைவுகள் (Effects of non-registeration of a lease):

கட்டாயமாகப் பதிவு செய்ய வேண்டிய குத்தகைகளைப் பதிவு செய்யாவிடின், குத்தகை இல்லாநிலையது ஆகும். ஆனால், பதிவு செய்யப்படாக் குத்தகையின் கீழ் நிலத்தின் சுவாதீனம் பெற்றிருக்கும் நிலக்குடியாளர், அத்துமீறி நுழைந்தவர் போன்றவர் ஆகார்; விருப்ப முடிவுக் குத்தகையின் நிலக்குடியாளர் ஆவார்.

2. குத்தகைக்கு கொடுப்பவரும் குத்தகைக்கு எடுப்பவரும் ஆவணத்தில் கையெழுத்திட வேண்டும் (Instrument of lease shall be executed by lessor and lessee):

குத்தகை ஒன்று பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் வழியாக ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்தால், அக்குத்தகை ஆவணத்தில், குத்தகைக்கு கொடுப்பவரும், குத்தகைக்கு எடுப்பவரும் கையொப்பமிட வேண்டும். ஏனெனில், குத்தகையானது, இரு தரப்பினர் மீதும் சில பொறுப்புகளைச் சுமத்துகிறது.

5. குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் மற்றும் எடுப்பவரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் (Rights and liabilities of lessor and lessee)

8. Explain the rights and liabilities of the lessor and lessee. (குத்தகைக்கு

கொடுத்தவர் மற்றும் எடுத்தவரின் உரிமைகளையும் மற்றும் பொறுப்புகளையும் விளக்குக.)

(அல்லது)

Define lease. What are the liabilities of lessor and lessee. (குத்தகையை வரையறு. குத்தகைக்கு கொடுத்தவர் மற்றும் குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் பொறுப்புகள் யாவை?)

முன்னுரை:

பொதுவாகக் குத்தகைக்கு கொடுப்பவர், குத்தகைக்கு எடுப்பவர் ஆகியோரின் உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் ஒப்பந்த வாசகங்கள் மூலம் ஏற்படுத்தப்படும்; அல்லது வட்டார வழக்குகள் மூலம் ஏற்படக்கூடும். இவ்வாறு ஒப்பந்த வாசகங்களோ, வட்டார வழக்கோ இல்லாதபோது, அவர்களுடைய உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் சட்டவிதிகளினால் ஒழுங்குபடுத்தப்படுகின்றன. இச்சட்டத்தின் 108ஆவது பிரிவு, இவர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் தெளிவாக எடுத்துரைக்கின்றது.

I. குத்தகைக்கு கொடுப்பவரின் பொறுப்புகள் அல்லது கடமைகள் (Liabilities or duties of a lessor):

குத்தகைக்கு கொடுப்பவருக்கு மூன்று பொறுப்புகள் உள்ளன. அவை குறித்து 108வது பிரிவின் (a), (b), (c) ஆகிய உட்பிரிவுகள் பின்வருமாறு கூறுகின்றன.

1. சொத்தில் உள்ள முக்கிய குறைபாடுகளை தெரிவிக்கும் பொறுப்பு (To disclose the material defects in the property) [பிரிவு 108 (a)]:

குத்தகையை நிறைவேற்றுமுன், குத்தகைக்கு விடப்படும் சொத்தினைப் பொறுத்த குறைபாடுகளைக் குத்தகைக்கு கொடுப்பவர், குத்தகைக்கு எடுப்பவரிடம் தெரிவிக்கக் கடமைப்பட்டவர். இத்தகைய குறைபாடுகள், (1) வெளிப்படையானவையாகவும், (2) முக்கியமானவையாகவும், (3) சொத்தினை நுகர்வதைக் குறித்தனவாகவும், (4) அத்தகைய குறைபாட்டைக் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் அறியாதனவாகவும், (5) அத்தகைய குறைபாடு குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் அறிந்த ஒன்றாகவும், (6) குத்தகைக்கு எடுப்பவர் சாதாரணக் கவனத்துடன் கண்டு அறியானதவாகவும் இருக்க வேண்டும்.

2. சுவாதீனத்தை கொடுக்கும் பொறுப்பு (Bound to put lessee in possession of the property) [பிரிவு 108 (b)]:

குத்தகைக்கு கொடுப்பவர், குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கு சொத்தின் சுவாதீனத்தை கொடுக்க வேண்டும். குத்தகைச் சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்படும் வரை, குத்தகையாளர் வாடகை கொடுக்கத்

தேவையில்லை. குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் சுவாதீனம் கொடுக்கத் தவறினால், சுவாதீனத்திற்கான வழக்கைக் குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் பேரிலும், யாரிடம் உண்மையான சுவாதீனம் இருக்கிறதோ, அவர் பேரிலும் தொடுக்கலாம். மேலும் இழப்பீடு கோரவும் உரிமை உண்டு.

3. இடைஞ்சலில்லாமல் அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான உடன்பாடு (Contract to hold the property during the time limited by the lease without interruption) [பிரிவு 108 (c)]:

குத்தகைக்கு எடுப்பவர், வாடகையைச் செலுத்தும்போதும், மற்றக் கடமைகளை ஆற்றும் போதும் சொத்தினை இடைஞ்சலில்லாமல் அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கு ஆவன செய்வதாகக் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் உட்கிடையாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார் என்று கருதப்படும் என்பதாக 108ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (c) கூறுகிறது. இத்தகைய உடன்பாடு அமைதியாகத் துய்ப்பதற்கான உடன்பாடு என்று வழங்கப் படும். இத்தகைய உடன்பாடு, நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும். இதனைக் குத்தகைக்கு கொடுத்தவர் பேரிலும், அவரிடமிருந்து மாற்றாக்கம் பெற்றவர் பேரிலும் செயல்படுத்த முடியும். இந்த உடன்பாடு முழுமையானது; நிபந்தனையற்றது. இது குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் அல்லது அவரிடமிருந்து உரிமை பெறுபவர் ஆகியோரின் இடையூறுகளிலிருந்து குத்தகையாளரைக் காக்கிறது. ஆனால் அத்துமீறி நுழைபவரின் இடையூறுகளுக்கு எதிராக இதனைப் பயன்படுத்த முடியாது. வெளியாள் இடையூறு விளைவிக்கும்பொழுது, அவருக்கு எதிராக வழக்குத் தொடுக்கலாம். ஆனால் இதற்காகக் குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் பேரில் பரிகாரம் தேட முடியாது.

II. குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் உரிமைகள் (Rights of lessee):

குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கு ஏழு உரிமைகள் உள்ளன. அவை குறித்து 108வது பிரிவின் (d) முதல் (j) வரையிலான உட்பிரிவுகள் பின்வருமாறு விளக்குகின்றன.

1. குத்தகை நிலச்சேர்வினைப் (accession) பெறுதல் [பிரிவு 108 (d)]:

குத்தகை தொடர்ந்து செயலில் இருக்கும்போது குத்தகை நிலத்துடன் சேரும் வளர்ச்சியைப் பெற குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கு உரிமையுண்டு. இவை குத்தகை நிலத்துடன் சேரும். இத்தகைய நிலச் சேர்மானம் மனித முயற்சியால் ஏற்பட்டு இருக்கலாம். அல்லது இயற்கையின் செயலால் ஏற்பட்டு இருக்கலாம். ஆற்றின் மாறுபட்ட போக்கால், நிலம் விரிவடையுமேயானால் அதன் பயனையும் பெற உரிமையுண்டு. குத்தகை முடிவடையும்போது குத்தகையைத் திரும்ப அளிப்பதுபோல் புதியதாகச் சேர்ந்த நிலச்சேர்வினையும் திரும்ப அளிக்க வேண்டும்.

2. குத்தகைக்கான சொத்து அழிவுறும் போது முடித்தல் [பிரிவு 108 (e)]:

தீ, புயல், வெள்ளம் அல்லது படை அல்லது பெருங்கூட்டம், அல்லது தடுத்து நிறுத்தமுடியாத ஆற்றல் ஆகியவற்றால், முழுக் குத்தகைச் சொத்து, அல்லது பகுதிக் குத்தகைச் சொத்து அழிவுறும்போது, குத்தகையை முடித்துக்கொள்ளும் உரிமை குத்தகையை எடுத்தவருக்கு உண்டு. அழிவு நிரந்தரமான அழிவாக இருக்க வேண்டும். இத்தகைய அழிவு குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் தவறான செயலாலோ, அசட்டையினாலோ ஏற்பட்டிருக்கக் கூடாது.

3. குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் (விடுபவர்) பழுது (repairs) முதலானவற்றைப் பார்க்காத பொழுது, அவற்றை குத்தகைக்கு எடுத்தவர் பழுது பார்த்தல் [பிரிவு 108 (f)]:

குத்தகைக்கு விடுபவர், பொதுவாகப் பழுது முதலானவற்றைப் பார்க்கக் கடமைப்பட்டவராவார். எனினும், அவ்வாறு பார்ப்பதாக உறுதி கூறியிருந்தால், பழுதுபார்த்தல் வேண்டும். அவ்வாறு பழுதுபார்க்கத் தவறினால், அவருக்கு அறிவிக்கை கொடுத்துவிட்டு அவற்றைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரே பார்க்கலாம். அதற்கான செலவை வாடகையிலிருந்து கழித்துக் கொள்ளலாம்.

4. வரி முதலானவற்றைக் குத்தகைக்கு விடுபவர் செலுத்தாதபோது, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் செலுத்துதல் [பிரிவு 108(g)]:

அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய தீர்வை வரி, கந்தாயம் போன்றவற்றைக் குத்தகைக்கு விடுபவர் செலுத்தாதபோது, குத்தகைக்கு எடுப்பவர் செலுத்தலாம். அவ்வாறு செலுத்த வேண்டியது, குத்தகைக்கு விடுபவர் செலுத்தாவிடின், குத்தகைக்கு எடுப்பவரிடமிருந்து அல்லது சொத்திலிருந்து பெறக்கூடிய ஒன்றாக இருக்க வேண்டும். அவ்வாறு செலுத்த வேண்டியதை அவர் செலுத்தத் தவறும்போது குத்தகைக்கு எடுப்பவர் செலுத்திவிட்டு, அவற்றைக் குத்தகைக்கு கொடுத்தவரிடமிருந்து திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம், அல்லது வாடகையிலிருந்து கழித்துக்கொள்ளலாம்.

5. பூமியுடன் பதிந்த பொருட்களை (things attached to earth or fixtures) அகற்றிச் செல்லுதல் [பிரிவு 108 (h)]:

குத்தகை முடிவுக்கு வந்த பின்னரும், குத்தகைக்கு எடுத்தவர் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் வரை, பூமியுடன் பதிக்கப்பட்ட பதி பொருட்கள் எல்லாவற்றையும், அகற்றிச் செல்ல அவருக்கு உரிமையுண்டு. இத்தகு பொருட்கள், அலங்காரப் பொருட்களாகவோ, வேளாண்மை அல்லது உற்பத்திக்கான பொருட்களாகவோ இருக்கலாம். ஆனால், சொத்தின் சுவாதீனத்திலிருந்து வெளியேறிய பிறகு, அவ்வாறு அகற்றிச் செல்ல முடியாது.

6. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தாம் பயிரிட்ட பயிர்களின் (crops planted or sown) பலன்களைப் பெறுதல் [பிரிவு 108 (i)]:

குத்தகையொன்று குறித்த காலம் என்று ஒன்று இல்லாமல் இருக்கும்போது, குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் தவற்றினாலன்றி முடிவடைந்தால், அவரோ, அவரது பிரதிநிதிகளோ குத்தகை நிலத்தில் முன்னதாகப் பயிரிட்ட பரிகளை அறுவடை செய்து கொள்ளலாம்.

7. குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தமது உரிமைகளை மாற்றாக்கம் செய்தல் [பிரிவு 108 (j)]:

குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தமது நலன்களை முழுமையாகவோ அல்லது அடைமானம், துணைக் குத்தகை (Sub-lease) போன்றோ, வேறொருவருக்கு மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாதபோது உரிமைமாற்றம் செய்யலாம். குத்தகை பெறுபவரின் நலன்களும் அசையாப் பொருள் ஆதலால், இவ்வாறு மாற்றுவதில் தவறொன்றும் இல்லை. ஆனால், தம்முடைய நிலையை இழக்கும் வண்ணம் விற்பனை போன்ற முழுமையான உரிமைமாற்றத்தை ஏற்படுத்தக்கூடாது. தம்முடைய நலன்களை உரிமைமாற்றம் செய்யும் உரிமை, தரப்பினரிடையே அதனைக் குறித்த மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோதுதான் கிடைக்கும்.

III. குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் பொறுப்புகள் (Liabilities of lessee):

குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கு ஏழு பொறுப்புகள் உள்ளன. அவை குறித்து 108வது பிரிவின் (k) முதல் (q) வரையிலான உட்பிரிவுகள் பின்வருமாறு எடுத்துரைக்கின்றன.

1. சொத்தின் மதிப்பை பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் உண்மைகளை எடுத்துரைத்தல் [பிரிவு 108 (k)]:

சொத்தின் மதிப்பைப் பெருமளவு அதிகரிக்கச் செய்யும் செய்திகளைக் குத்தகைக்கு எடுப்பவர் தெரிந்திருக்கும்போது அதனை மறைத்தல் கூடாது; குத்தகைக்கு கொடுப்பவரிடம் தெரிவிக்க வேண்டும். இத்தகைய உண்மைகள் குத்தகைக்கு கொடுப்பவருக்குத் தெரியாதனவாக இருத்தல் வேண்டும். இவ்வாறு தெரிவிக்காமலிருப்பது மோசடியாகாது. ஆனால், குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் இழப்பீடு கோர வழி வகுத்து விடும்.

2. வாடகையைச் செலுத்துதல் [பிரிவு 108 (l)]:

குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தக்க காலத்திலும் மற்றும் இடத்திலும், குத்தகைக்கு கொடுத்தவரிடமோ அல்லது அவரது முகவரிடமோ சொத்தின் வாடகை அல்லது முனைமைத்தை செலுத்தப் பொறுப்புடையவர். எப்போது சொத்தின் சுவாதீனம் குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கு கிடைக்கிறதோ, அப்பொழுதிலிருந்து மேற்படி வாடகையை செலுத்தும் பொறுப்பும் தொடங்கும்.

3. சொத்தினைப் பராமரித்தல் [பிரிவு 108 (m)]:

குத்தகைக்கு எடுத்தவர், சொத்தினை நல்ல முறையில் வைத்திருக்க

வேண்டும். ஆனால், சொத்திற்குச் சாதாரணமாக ஏற்படும் தேய்மானங்களுக்கு அவர் பொறுப்பாகார். குத்தகை நிலத்தில் குடியிருக்காமல் இருக்கும் காரணம் காட்டி, சொத்தினைப் பராமரிக்கும் கடமையை ஒதுக்குதல் முடியாது. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரோ அவரது பிரதிநிதிகளோ சொத்தின் நிலைமையைப் பார்வையிட வரும்போது அவர்களை அனுமதிக்க வேண்டும்.

4. நில ஆக்ரமிப்பு பற்றிய அறிவிக்கை கொடுத்தல் [பிரிவு 108 (n)]:

வேற்றாள் யாராவது குத்தகைச் சொத்தினை ஆக்கிரமிப்புச் செய்யும் போது, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் நலன்களைப் பாதுபாப்பதற்காக இது குறித்த தகவல்களை அவருக்கு அறிவிக்கை மூலம் தெரியப்படுத்த வேண்டும். அதைப்போல, சொத்தினது ஆக்கிரமிப்புக் குறித்த சதிவேலைகளில் ஈடுபடக் கூடாது.

5. சொத்தை சேதமாக்கல் பயன்படுத்தல் [பிரிவு 108 (o)]:

குத்தகைக்கு எடுத்தவர், சொத்திற்கு எத்தகைய சேதமும் விளைவிக்கா வண்ணம் தம்முடைய சொத்துப்போலக் கருதிப் பயன்படுத்தி வருதல் வேண்டும். குத்தகைக்குக் கொடுக்கப்பட்ட காரியங்களுக்குத் தவிர, வேறு எதற்காகவும் அச்சொத்தைப் பயன்படுத்தக் கூடாது; சொத்தை எந்த வகையிலும் பாழடிக்கக்கூடாது; அதைப் போல, மற்றவர் அவ்வாறு செய்யவும் அனுமதிக்கக்கூடாது; மரங்களை வெட்டுதல் கூடாது. குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் கட்டடங்களை இடிக்கவோ, சேதமாக்கவோ கூடாது. மேலும் சுரங்க வேலைகளை மேற்கொள்ளக்கூடாது. சொத்திற்கு நிரந்தரமாக ஊறு விளைவிக்கும் எதையும் செய்தல் கூடாது.

6. குத்தகைக்கு கொடுத்தவரின் அனுமதியின்றி எதனையும் சொத்தில் பொருத்தாமல் (erect) இருக்க வேண்டும் [பிரிவு 108 (p)]:

வேளாண்மைச் செயல்களுக்காக அன்றி, வேறு எதற்காகவும் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் அனுமதியின்றி எதனையும் நிரந்தரமாகக் குத்தகைச் சொத்தில் பொருத்துதல் கூடாது. அவரது அனுமதியுடன் அதைப் பொருத்தலாம். ஆனால் அவற்றை அகற்றும்போது மூலச் சொத்திற்கு எவ்வித ஊறும் விளைவிக்கக்கூடாது.

7. குத்தகை முடிவுற்றதும், சொத்தின் சுவாதீனத்தைத் திரும்ப அளித்தல் [பிரிவு 108(q)]:

குத்தகையானது, முடிவுக்கு வந்ததும், சுவாதீனத்தைத் திரும்பவும் குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் வசம் அளிப்பது அவரது இறுதிப் பொறுப்பாகும். ஒரு வேளை, சுவாதீனம் கீழ்க் குத்தகையாளரிடம் இருந்தால், அதனை மீட்டுத் தர வேண்டும். குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரே அதனை மீட்கும்போது, அதற்கான செலவினைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரே மேற்கொள்ள வேண்டும்.

8-A. Right to fixtures in lease - Write short notes. (குத்தகையில் பதி பொருட்களான உரிமை - சிறுகுறிப்பு வரைக.)

(முந்தய வினாவின் விடையில் IIவது தலைப்பின் கீழ் 5வது எண் கொண்ட பத்தியில் காணவும்.)

அத்தியாயம் - 6. குத்தகை முடிவுறுதல் (Determination of Lease)

(i) முடிவுறும் முறைகள் (Methods of Determination)

9. State the various methods by which lease comes to an end. (குத்தகை முடிவடையும் பல்வேறு முறைகளைக் கூறுக.)

(அல்லது)

What are the essential elements of a lease? Under what circumstances the lease can be terminated? (ஒரு குத்தகையின் முக்கிய உட்கூறுகள் யாவை? எந்த சூழ்நிலையில் குத்தகை முடிவுறக் கூடும்?)

(அல்லது)

What is meant by lease? Under what circumstances can termination of a lease take place? (குத்தகை என்றால் என்ன? அது முடிவுறுதல் எந்தச் சூழ்நிலைகளில் நிகழக் கூடும்?)

முன்னுரை:

குத்தகை ஒன்று பின்வரும் எட்டு வகைகளில் ஏதேனுமொன்றின் மூலமாக முடிவடையலாம் என்று சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 111வது பிரிவு கூறுகிறது. அவை,

1. குத்தகைக்கான காலம் முடிவடைவதன் மூலம் (By efflux of the time) [பிரிவு 111(a)]:

குத்தகையொன்று குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு என்று கொடுக்கப் பட்டிருக்கும்போது, குத்தகைக்கான காலம் முடிவுறுவதன் மூலமே (by efflux of time) முடிவுறும். இற்காக அறிவிக்கை வேண்டியதில்லை. அந்தக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் குத்தகைக்கு எடுத்தவர் இறந்துவிட்டால், குத்தகைச் சொத்து அவரது வாரிசுகளுக்குச் சென்றுவிடும். குத்தகை, குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் ஆயுள்காலம் வரை என்று கொடுக்கப்

பட்டிருந்தால்தான் அவரது இறப்பின்மூலம் அது முடிவுக்கு வரும். குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு என்று ஒரு குத்தகை கொடுக்கப்பட்டிருந்து, அதனை மீண்டும் புதுப்பிப்பதற்கு ஓர் வாசகமும் அதில் கொடுக்கப் பட்டிருந்தால் குத்தகைக்கு எடுத்தவர் மீண்டும் அதனைப் புதுப்பித்துக் கொள்ள உரிமையுண்டு. ஆனால், குத்தகைக் காலம் முடிவுறும்முன், தக்க அறிவிக்கை கொடுத்துப் புதுப்பித்துக்கொள்ளும் தம் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்த வேண்டும். இவ்வாறு புதுப்பித்துக்கொள்வதற்கான உடன்பாடு நிலத்துடன் இணைந்த ஒன்று. குத்தகைக்கு எடுத்தவரிடமிருந்து உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள்கூட இவ்வுரிமையைச் செலுத்தலாம்.

2. குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறுவதன் மூலம் (By happening of some event) [பிரிவு 111 (b)]:

குத்தகை, குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நிகழும்போது முடிவுக்கு வரவேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு உட்பட்டுக் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அந்தக் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடைபெறும்போது முடிவுக்கு வரும். எடுத்துக்காட்டாக, குத்தகை, குத்தகை எடுத்தவரின் ஆயுட்காலம் வரை என்று குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும்போது அவரது இறப்பின்போது முடிவுக்கு வரும்.

3. குத்தகைக்கு கொடுப்பவரின் நலன்கள் முடிவுறுவதன் மூலம் (By termination of lessor's interest) [பிரிவு 111 (c)]:

குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் குறுகிய நலன்கள் கொண்டிருக்கும் போது, அல்லது குத்தகை அளிப்பதற்குக் குறுகிய அதிகாரம் பெற்றிருக்கும் போது அத்தகைய நலன் அல்லது அதிகாரம் முடிவுறும்போது குத்தகை முடிவடையும். எடுத்துக்காட்டு, ஆயுட்கால உரிமைகொண்ட இந்து விதவையின் குத்தகை, அவரது இறப்பின் மூலம் குத்தகை முடிவுறும்.

4. இணைப்பின் மூலம் (By Merger) [பிரிவு 111 (d)]:

முழு குத்தகைச் சொத்தின் மீதான குத்தகை எடுத்தவர் மற்றும் கொடுத்தவரின் நலன்கள், அதே சமயத்திலும், அதே உரிமையிலும் ஒரு நபரிடமே சேர்ந்தடைந்தால் (vested) குத்தகை முடிவுறும். ஏனெனில் குத்தகைக்கு எடுத்தவர் மற்றும் கொடுத்தவரின் நலன்கள் இரண்டும் இணைந்து ஒரே நபரிடம் சென்றடைந்து விடுகின்றன. எனவே, அந்த ஒரே நபரே, அச்சொத்தின் நில உரிமையாளராகவும் மற்றும் நிலக் குடியாளராகவும் இருக்க முடியாது. இங்கு குத்தகை மறைந்துவிடுகிறது.

5. சொத்தினை வெளிப்படையாக திரும்ப ஒப்படைத்தல் மூலம் (By express surrender) [பிரிவு 111(e)]:

பரஸ்பர உடன்படிக்கை வாயிலாக, குத்தகைக்கு எடுத்தவர், குத்தகையின் கீழான தனது நலன்களை வெளிப்படையாக திரும்ப குத்தகைக்கு கொடுத்தவரிடம் ஒப்படைப்பதன் மூலம், குத்தகை

முடிவுறுகிறது. இங்கு நலன்களை ஒப்படைத்தல் என்பதில், சுவாதீனத்தை திரும்ப ஒப்படைத்தலும் இருக்க வேண்டும்.

6. சொத்தினை உட்கிடையாக திரும்ப ஒப்படைத்தல் மூலம் (By Implied Surrender) [பிரிவு 111(f)]:

சொத்தினைத் திரும்ப ஒப்படைத்தல் வெளிப்படையாகத்தான் இருக்க வேண்டும் என்பதில்லை; உட்கிடையாகவும் இருக்கலாம். (1) குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கும் குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்கும் இடையில் புதிய உறவு ஏற்படுவதன் வாயிலாகவும், (2) குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தம் சுவாதீனத்தைக் கொடுத்துக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் அதனை எடுப்பதன் வாயிலாகவும் உட்கிடையான ஒப்படைப்பு ஏற்படலாம். 111ஆவது பிரிவிலேயே இதனை விளக்க எடுத்துக்காட்டு ஒன்று கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. குத்தகைக்கு எடுப்பவர், குத்தகையொன்று செயலில் இருக்கும்போதே, புதிய குத்தகையைப் (அதற்குப் பதில்) பெறுகிறார். இதனால், உட்கிடையாகப் பழைய குத்தகை ஒப்படைக்கப்பட்டு முற்றுப்பெறுகிறது. புதிய குத்தகை, பழைய குத்தகையை ஒத்து இருக்க வேண்டும்; முரண்பட்டதாக இருக்கக்கூடாது. முன்னைய குத்தகை, சுரங்க வேலைக்கான குத்தகையாக இருந்து, பின்னையது காபி பயிரிடுவதற்கான குத்தகையாக இருக்கும்போது, பழைய குத்தகை மறையாது. உட்கிடையான ஒப்படைப்பும் ஏற்படுவதில்லை.

7. உரிமை இழப்பின் மூலம் (By Forfeiture) [பிரிவு 111 (g)]:

மேற்படி பிரிவு குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் செயலால், குத்தகைக்கான உரிமை இழப்பதைப் (forfeiture) பற்றிக் கூறுகிறது. கீழ்க்கண்ட சூழ்நிலைகளில் குத்தகைக்கு எடுத்தவர், குத்தகையின் உரிமையை இழப்பார்:

1. வெளிப்படையான நிபந்தனை ஒன்றினை மீறும்போது, குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் உடைமையை (சுவாதீனத்தை) எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது வெளிப்படையான நிபந்தனையை மீறுதல்;

2. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தம்முடைய நிலையைத் துறந்து தம் பேரிலோ, மூன்றாமவர் பேரிலோ உரிமைமூலத்தைக் கோருதல்;

3. குத்தகையாளர், நொடிப்புநிலை அடையும்போது குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது நொடிப்புநிலை அடைதல்.

(விரிவாக அடுத்த வினாவில் காண்போம்)

8. வெளியேற்றுவதற்கான அல்லது குத்தகையை முடிப்பதற்கான அறிவிக்கை கொடுப்பதன் மூலம் (By notice to quit or determine the lease) [பிரிவு 111(h)]:

குத்தகையொன்றினை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும் இறுதி முறை, வெளியேற்றுவதற்கான அல்லது குத்தகையை முடிப்பதற்கான அறிவிக்கை கொடுத்தல் மூலம் ஆகும். அறிவிக்கை சாதாரணமாக, ஆண்டுக்காண்டு அல்லது மாதத்திற்கு மாதம் வழங்கப்படும் காலந்தோறுமான குத்தகைக்கு இன்றியமையாதது. இவை 106ஆவது பிரிவிலேயே கூறப்பட்டுள்ளன.

(விரிவாக வினா எண். (13)ல் காண்போம்.)

(ii) குத்தகை உரிமையிழப்பு (Forfeiture of Lease)

10. Forfeiture of lease - Write short notes. (குத்தகை உரிமை இழப்பு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

நாம் சென்ற வினாவிலேயே உரிமையிழப்பின் மூலம் குத்தகை ஒன்று முடிவுக்கு வருதலைப் பற்றி சுருக்கமாகக் கண்டோம். இங்கு சற்று விரிவாகக் காண்போம்.

சட்டப் பிரிவு:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 111வது பிரிவின் கீழான உட் பிரிவு (g) ஆனது, குத்தகைக்கு எடுத்தவரின் செயலால், குத்தகையானது, உரிமையிழப்பதைப் பற்றிக் கூறுகிறது.

எந்த சூழ்நிலையில் உரிமையிழப்பு ஏற்படுகிறது?

பிரிவு 111 (g)ன்படி, பின்வரும் மூன்று சூழ்நிலைகளில் குத்தகைக்கு எடுத்தவர், அவர் எடுத்த குத்தகையின் உரிமையை இழப்பார். அவை,

1. வெளிப்படையான நிபந்தனை ஒன்றினை மீறும் பொழுது, குத்தகைக்கு கொடுத்தவர் குத்தகைச் சொத்தின் சுவாதீனத்தை திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது, அந்த வெளிப் படையான நிபந்தனையை மீறுதல் (breach of express condition):

குறிப்பிட்ட தேதியில் வாடகையைச் செலுத்த வேண்டும் என்பது போன்ற நிபந்தனைகளை வெளிப்படையாக மீறும்போது, சொத்தின் சுவாதீனம் எடுத்துக்கொள்ளப்படும் என்ற வாசகம் இருந்தால்தான் உரிமை இழப்பு (forfeiture) ஏற்படும். நிபந்தனையை மீறமாட்டேன் என்று குத்தகையாளர் உறுதிமொழி கொடுப்பது போதாது. அவ்வாறு இருந்தால், சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ள முடியாது; இழப்பீடுதான் கோரமுடியும்; அல்லது உறுத்துக் கட்டளைதான் பெறமுடியும். வெளிப்படையான உடன்பாடுகளை மீறும்போது சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொள்ளும் வாசகம் இருப்பது இன்றியமையாதது. சொத்தைக் காப்பீடு செய்தல், பழுதுபார்த்தல், சொத்தை உரிமைமாற்றம்

செய்யாதிருத்தல், ஒழுங்காக வாடகையைச் செலுத்துதல் ஆகியவை குறித்து உடன்பாடுகள் இருக்கலாம். இத்தகைய உடன்பாடுகள் வெளிப்படையாக மீறப்படல் வேண்டும்.

2. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், தம்முடைய நிலையைத் துறந்து, தம் பேரிலோ அல்லது மூன்றாமவர் பேரிலோ உரிமை மூலத்தைக் கோருதல்:

சொத்தின் மீது குத்தகைக்கு கொடுத்தவருக்கு உள்ள உரிமை மூலத்தையே மறுத்து, அச்சொத்து தமது என்றோ அல்லது ஒரு மூன்றாவது நபருடையது என்றோ குத்தகைக்கு எடுத்தவர் உரிமை மூலம் கோருவதாலும் உரிமையிழப்பு ஏற்படும் (Denial of lessor's title). இதற்கு, பின்வரும் மூன்று முக்கிய உட்கூறுகள் அதில் அடங்கியிருப்பது அவசியமாகும். அவை,

(i) சொத்தின் உரிமை மூலத்தை, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் தம்பேரில் கோர வேண்டும் அல்லது மூன்றாமவருக்கு அஃது உரியது என்று கோர வேண்டும்.

(ii) இவ்வாறு உரிமை மறுப்பது நேரடியாகவும் தெளிவாகவும் இருக்க வேண்டும்

(iii) குத்தகைக்கு கொடுத்தவர் அறியும்படி கூறியிருக்க வேண்டும்.

3. குத்தகைக்கு எடுத்தவர், நொடிப்பு நிலை அடையும்போது குத்தகைக்கு கொடுத்தவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தை திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது, நொடிப்பு நிலை அடைதல் (Happening of lessee being adjudicated as an insolvent):

குத்தகைக்கு எடுத்தவர், நொடிப்புநிலை எய்தும்போது, சுவாதீனத்தைத் திரும்ப எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இருக்கும்போது, குத்தகைக்கு எடுப்பவர் நொடிப்புநிலை அடையும்போது, குத்தகைக்கான உரிமையை இழப்பார். ஆனால், அவர் நொடிப்புநிலை அடைவதாலேயே குத்தகை முடிவுக்கு வந்துவிடாது. மீண்டும் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொள்ளும் வாசகம் அதில் இடம் பெற்றிருக்க வேண்டும். மேலும், குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவர அறிவிக்கையும் தர வேண்டும்.

அறிவிக்கை கொடுத்தல் அவசியமானதாகும்:

மேற்கண்ட சூழ்நிலைகளில் ஏதேனும் ஒன்று நிகழ்ந்தாலும், உரிமையிழப்பு ஏற்படுகிறது. குத்தகையும் முடிவுறுகிறது. ஆனால் இது மட்டும் போதாது. குத்தகையை மேற்கண்ட சூழ்நிலைகளைக் கொண்டு குத்தகையை முடிப்பதாகத் தம் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் அறிவிக்கை கொடுத்த பின்னர்தான், குத்தகை முடிவுக்கு வரும். இவ்வாறு அறிவிக்கை கொடுப்பது தலையாய கடமையாகும். அறிவிக்கை எழுத்துமூலம் இருக்க வேண்டும்.

அறிவிக்கை 106ஆவது பிரிவின்படி இல்லையெனினும், 111ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (g)-ல் கூறப்பட்ட சூழ்நிலைகளில் ஒன்றினைக் காரணமாகக் கொண்டு குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டுவரும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தி எழுத்துமூலம் கொடுப்பது அவசியம், என Govindarajulu Naidu Vs. S.A.M.A. Chettiar[1] என்ற வழக்கில் நீதியரசர் P.S. கைலாசம் அவர்கள் கூறியுள்ளார்.

(iii) உரிமையிழப்பு உரிமையை கைவிடுதல் (Waiver of forfeiture of lease)

11. State the law regarding waiver of forfeiture of a lease (குத்தகை பொறுத்தமட்டில் குத்தகை உரிமையிழப்பு உரிமையை கைவிடுதல் பற்றிய சட்டத்தைக் கூறுக.)

முன்னுரை:

ஒரு குத்தகை மூன்று சூழ்நிலைகளின் கீழ் ஏற்படும் உரிமையிழப்பின் மூலம் முடிவுக்கு வரும் என்று பிரிவு 111(g) கூறியதை சென்ற வினாவில் கண்டோம். இனி, அந்த உரிமயிழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிடுதல் (waiver of forfeiture) குறித்து பிரிவு 112ல் கூறப்பட்டுள்ளதை பின்வருமாறு காண்போம்.

பிரிவு 112 கூறும் சட்டம்:

உரிமையிழப்பு பற்றிய உரிமை குத்தகைக்கு கொடுத்தவருக்கு, நன்மை தருவதற்காக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒன்று. எனவே, ஏதாவது ஒரு நிபந்தனை மீறப்படும்போது, இவ்வுரிமையை அவர் செலுத்தலாம்; விரும்பினால், இவ்வுரிமையைக் கைவிடவும் செய்யலாம். இவ்வுரிமையைச் செலுத்த விரும்பினால், தமது எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் வகையில் அறிவிக்கை ஒன்றினைக் குத்தகையாளருக்குத் தரவேண்டும். செலுத்த விரும்பாவிடில், தமது எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் வகையில் ஏதாவது ஒன்றைச் செய்ய வேண்டும். எவ்வாறெல்லாம் தம் உரிமையைக் கைவிடச் செய்யலாம் என்பதைத்தான் 112ஆவது பிரிவு கூறுகிறது. அதற்கான மூன்று வழிகளாவன:

1. **உரிமையிழப்பிற்கு பிறகு சேர்ந்த வாடகையை ஏற்றுக் கொள்ளுதல் (By acceptance of rent which has become due since forfeiture):** உரிமையிழப்பிற்குப் பின்னர் சேர்ந்தடைந்த வாடகையை ஏற்றுக்கொள்ளுதல் மூலம் உரிமையிழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிட்டுக் குத்தகையைத் தொடர்ந்து வைத்திருக்கும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தலாம்.

2. **வாடகைக்காக சொத்திலுள்ள பொருள்களை உடனடியாகக் கைப்பற்றுதல் (By distress for such rent):** இவ்வாறு கைப்பற்றுவதன்

1. (1972) 2 M.L.J. 140

மூலம், குத்தகைக்கு கொடுத்தவர், உரிமையிழப்பின் மூலம் குத்தகையை முடிவுக்கு வரும் தனது உரிமையை கைவிட்டுவிட்டதாக மெய்ப்பிக்கலாம். இவ்வாறு சொத்துக்களை கைப்பற்றும் உரிமை, நிலக் குடியாளரின் (tenant) சொத்தில் அப்போதிருக்கும் அசையும் பொருட்களை உடனடியாக கைப்பற்றும் உரிமையாகும்.

3. குத்தகையை தொடர்ந்து வைத்திருக்கும் எண்ணத்தை வெளிப்படுத்தும் வகையில் ஏதாவது ஒன்றைச் செய்தல் (By any other act of lessor showing the intention to treat the lease as subsisting): இவ்வாறு ஏதாவது ஒரு செயலைச் செய்வதன் மூலம், உரிமை இழப்பிற்கான உரிமையை தாம் கைவிட்டுவிட்டதாக குத்தகைக்கு கொடுத்தவர் காண்பிக்கலாம்.

(iv) உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்கள் (Remedies against forfeiture)

12. State the grounds for the forfeiture of leases. What is the relief provided under the Transfer of Property Act against forfeitue? (குத்தகை உரிமையிழப்பிற்கான காரணங்களை எடுத்துரைக்கவும். உரிமையிழப்பிற்கு எதிராக, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் என்ன பரிகாரம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது?)

(அல்லது)

'Law abhores forfeiture of lease'. Elucidate. ('குத்தகை உரிமை பறிக்கப்படுவதை சட்டம் வெறுக்கின்றது'. தெளிவு படுத்துக.)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவுகள் 114, 114 (A), உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்கள் பலவற்றைப் பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன. பொதுவாகக் குத்தகைக்கான உரிமை இழப்பைச் சட்டம் வெறுக்கிறது (The law abhors a forfeiture). எனவேதான், உரிமையிழப்பிற்கான வாசகங்களைக் கண்டிப்பான முறையில் நிறைவேற்ற வேண்டும் என்பதாகச் சட்டம் கோருகிறது. இதற்காக உரிமை இழப்பிற்கான உரிமையைக் கைவிடுதல் போன்றவற்றைச் சட்டம் அனுமதிக்கின்றது. அடுத்து, நீதிமன்றங்களுக்கும் சில வழக்குகளில் உரிமை இழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்கள் வழங்க அதிகாரங்கள் கொடுக்கப் பட்டுள்ளன.

பிரிவு 114 கூறும் பரிகாரங்கள்:

114ஆவது பிரிவு, வாடகையைச் செலுத்தாமையால் ஏற்படும் உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரத்தினைப் பற்றிக் கூறுகிறது. ஆங்கிலச் சட்டத்தில், தகைமைநெறியின் கீழ், உரிமையிழப்பு வாசகம், வாடகையை ஒழுங்காகச் செலுத்தும்பொருட்டு அவரைக் கட்டுப்படுத்தவே

ஏற்படுத்தப்பட்டது. நீண்ட காலமாகவே இவ்வாறான உரிமை ஈட்டுறுதியாகவே கருதப்பட்டு வந்திருக்கிறது. குத்தகையாளர் சேரவேண்டிய பாக்கி வாடகையையும், அதற்காகக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவருக்கு ஏற்பட்ட செலவினையும் கொடுத்துவிட்டால், நீதிமன்றம் அவரை உரிமையிழப்புத் தண்டனையிலிருந்து விடுவித்து விடும். இந்தத் தகைமைநெறிக் கோட்பாடுதான் இப்பிரிவில் பொதிந்திருக்கிறது.

குத்தகையொன்று வாடகை செலுத்தாத காரணத்தினால் உரிமையிழப்பிற்கு ஆளாகி இருக்கும்போது, அவரை வெளியேற்றக் குத்தகைக்குக் கொடுத்தவர் வழக்குத் தொடரலாம். வழக்கு விசாரணையில் இருக்கும்போது, நீதிமன்றம் இதில் தலையிட்டு, குத்தகையாளரை இதிலிருந்து விடுவிக்க உதவி செய்யலாம். இதற்காகச் சில நிபந்தனைகளை நீதிமன்றங்கள் விதிக்கலாம். குத்தகைக்கு எடுத்தவரை, எல்லா வாடகையையும் அதற்கான வட்டி, செலவு ஆகியவற்றையும் செலுத்தும்படி உத்தரவிடலாம். அல்லது பதினைந்து நாள்களுக்குச் செலுத்தப்படுவதற்கு ஈட்டுறுதி கோரலாம். நீதிமன்றத்தின் இந்த உத்தரவுகளுக்கு இணங்கி, அவர் வாடகை, வட்டி, செலவு ஆகியவற்றைச் செலுத்துவாரேயானால், நீதிமன்றம் அவரை எல்லா உரிமையிழப்பிற்கான தண்டனையிலிருந்தும் விடுவிக்கும்.

நீதிமன்றம், இந்தச் சலுகையைக் காட்டும் முன்னர், வழக்கின் விவரங்களையும், தரப்பினரின் நடத்தைகளையும் கவனத்தில் கொள்ளும். மேல்முறையீட்டின்போது கூட, இப்பரிகாரங்கள் வழங்கப்படலாம்.

பிரிவு 114(A) கூறும் பரிகாரங்கள்:

114(A) வது பிரிவு, மற்றக் காரணங்களுக்கான உரிமையிழப்பிற்கு எதிரான பரிகாரங்களைப் பற்றிக் கூறுகிறது. இப்பிரிவு, 1929ஆம் ஆண்டுத் திருத்தச் சட்டத்தின் வாயிலாகப் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்டதாகும். குத்தகையொன்றில், உரிமையிழப்பிற்கான வாசகமும், மீண்டும் சொத்தை எடுத்துக்கொள்ளும் உரிமையும் குறிப்பிடப்பட்டு இருக்கும்போது, குத்தகைக்கு எடுத்தவர் வழக்குத் தொடருமுன் எழுத்துமூலமாகக் குத்தகையாளருக்கு அறிவிக்கை தர வேண்டும். அந்த அறிவிக்கையில், (1) மீறப்பட்ட நிபந்தனை கூறப்பட்டிருக்க வேண்டும். (2) மீறப்பட்ட நிபந்தனை தீர்வு காணக்கூடிய ஒன்றாக இருக்கும்போது, அதனைச் சரி செய்யுமாறு கோர வேண்டும். இத்தகைய அறிவிக்கைக்குப் பிறகும் தக்க காலத்திற்குள் மீறப்பட்ட நிபந்தனை சீர்ப்படுத்தப்படவில்லையெனில், அவரை வெளியேற்றுவதற்கு வழக்குத் தொடரலாம். இம்மாதிரியான அறிவிக்கை, குத்தகைக்கு எடுத்தவருக்குத் தமது நிலைமையை ஒழுங்குபடுத்திக்கொள்ள ஒரு வாய்ப்பை அளிக்கும்.

ஆனால், இத்தகைய பரிகாரங்கள், உரிமைமாற்றம் செய்தல், கீழ்க்குத்தகை விடுதல், சுவாதீனத்தை விடுதல் போன்ற வெளிப்படையான நிபந்தனைகளுக்கு எதிராகக் கிடைக்காது என்று இப்பிரிவின் இறுதிப் பத்தி கூறுகிறது. ஏனெனில், இத்தகைய நிபந்தனைகள் முக்கியமானவை.

இவற்றிற்கு எதிராகப் பரிகாரங்கள் கிடையா. பிரிவு 114(A)ன் கீழ்க் கிடைப்பவை, குத்தகைக்குக் கொடுப்பவர் வழக்குத் தொடருமுன் கிடைப்பவையாகும். வழக்கின் போது இவற்றைக் கோர முடியாது.

முடிவுரை:

உரிமையிழப்பினால், குத்தகை முடிவுக்கு வருகிறது. இதனால் குத்தகைக்கு எடுப்பவருக்கு சிரமங்கள் உண்டாகின்றன. எனவேதான், அவருக்கு சில பரிகாரங்களை சட்டம் மேற்கண்டவாறு வழங்கியுள்ளது. குத்தகைக்கான உரிமை இழப்பை சட்டம் வெறுப்பதனால்தான் (abhores) மேற்கண்ட பரிகாரங்களை குத்தகைக்கு எடுப்பவருக்கு அது வழங்கியுள்ளது என்று கூறலாம்.

(v) வெளியேற்றுவதற்கான அறிக்கை (Notice to quit)

13. What is a periodic lease? What are the conditions to be satisfied by a proper notice to quit? (காலந்தோறுமான குத்தகை என்றால் என்ன? ஒரு முறையான அறிவிக்கை மூலம் வெளியேற்றுவதற்கு நிறைவேற்ற வேண்டிய நிபந்தனைகள் யாவை?)

காலந்தோறுமான குத்தகை (Periodic lease) - விளக்கம்:

காலந்தோறுமான குத்தகை, குறிப்பிட்ட காலங்களில் புதுப்பிக்கப் படும் குத்தகையாகும். இதற்கு எடுத்துக்காட்டு, மாதந்தோறும் வழங்கப் படும் குத்தகை. இஃது ஒவ்வொரு மாதமும் முடிவுக்கு வரும் என்பதில்லை. தகுந்த அறிவிக்கை கொடுப்பதன் மூலம் இது முடிவுக்கு வரும்.

குத்தகையின் காலம் எவ்வாறு கணக்கிடப்படுகிறது?

எழுதப்பட்ட ஒப்பந்தமோ, வட்டார வழக்கோ இல்லாதபோது குத்தகையின் காலம் எவ்வாறு கணக்கிடப்படுகிறது என்பது, 106ஆவது பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மாறுபட்ட ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது, வேளாண்மைச் செயலுக்காகவோ, உற்பத்திச் செயலுக்காகவோ ஒரு குத்தகை இருக்கும்போது, அஃது ஆண்டுதோறுமான குத்தகை என்று கருதப்படும். இக்குத்தகை முடிவடைவதற்கு முன்னதாக ஆறுமாத அறிவிக்கை கொடுப்பதன் மூலம் இது முடிவுக்கு வரும். மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்தவரை, குத்தகை முடிவடையும்போது முடிவடையும். 15 நாள் முன்அறிவிக்கையைத் தர வேண்டும். அறிவிக்கையைக் குத்தகைக்கு எடுத்தவரோ, கொடுத்தவரோ தரலாம்.

ஒரு முறையான அறிவிக்கை மூலம் வெளியேற்றுவதற்கு, நிறைவேற்ற வேண்டிய நிபந்தனைகள்:

குத்தகையின் வகைகளில் காலந்தோறுமான குத்தகையின் கீழ் (Periodic lease) குடியிருப்பவரை வெளியேற்றவே, பிரிவு 106ன் கீழான

அறிவிக்கை கொடுக்கப்பட வேண்டியுள்ளது. அதற்கு நிறைவேற்ற வேண்டிய நிபந்தனைகள் வருமாறு.

(i) அறிவிக்கை எழுத்து மூலமாக இருக்க வேண்டும்.

(ii) ஒவ்வோர் அறிவிக்கையிலும், குத்தகைக்கு எடுத்தவரை வெளியேற்ற வேண்டும் அல்லது குத்தகையை முடிவுக்கு கொண்டு வர வேண்டும் என்ற எண்ணத்தை குத்தகைக்கு கொடுத்தவர் வெளிப் படுத்தியிருக்க வேண்டும்.

(iii) எந்த தேதியிலிருந்து நிலக்குடியாளர் வெளியேற வேண்டும் அல்லது எந்தத் தேதியின்போது குத்தகை முடிவுக்கு வர வேண்டும் என்பது அறிவிக்கையில் தெளிவாகக் குறிப்பிடப்பட்டிருக்க வேண்டும். அதாவது, குத்தகை முடிவடையும்போது, அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் காலமும் முடிவடைய வேண்டும். மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்தமட்டில் முழுமையாகப் பதினைந்து நாள்கள் கொடுக்கப்பட வேண்டும். ஆண்டுக் குத்தகையைப் பொறுத்தமட்டில், முழுமையாக ஆறுமாத காலம் கொடுக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். குத்தகையொன்று ஜூன் மாதம் 2-ம் தேதி தொடங்குகிறது என்று வைத்துக் கொள்வோம். மாதக் குத்தகை ஒவ்வொரு மாதமும் முதல் தேதி நடு இரவில் முடிவடையும். அப்போது முடிவடையுமாறு அறிவிக்கை தர வேண்டும். முழுமையாகப் பதினைந்து நாள்கள் இருக்குமாறு அறிவிக்கை தர வேண்டும். பதினைந்து நாட்களுக்குமேல் கூட அவகாசம் தரலாம். ஆனால் ஒருபோதும் மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்தவரையில் பதினைந்து நாட்களுக்குக் குறைவாக இருக்கக் கூடாது. குத்தகையானது, ஒவ்வொரு மாதமும் 15ஆம் தேதி தொடங்கப்படுவதாக இருந்து, வாடகை மாத இறுதியில் முடிவடைவதாக இருந்தால், மாத முடிவில் முடிவடையும்படி அறிவிக்கை தரலாம்; எனினும் இது இரு தரப்பினரின் எண்ணத்தைப் பொறுத்தது.

(iv) குத்தகைக்கு கொடுத்தவரால் அல்லது அவரது சார்பாக யாராவது ஒருவரால் அறிவிக்கை கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

(v) குத்தகைக்கு எடுத்தவரிடம் தக்க முறையில் அவ்வறிக்கை சேர்ப்பிக்கப்பட வேண்டும்.

மாறுபட்ட ஒப்பந்தம்:

106ஆவது பிரிவிற்கு எதிராகவும் தரப்பினர் தங்களுக்குள் மாறுபட்ட ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம். எடுத்துக்காட்டாக, மாதக் குத்தகையைப் பொறுத்தவரையில் இரண்டு மாத அறிவிக்கை தர வேண்டும் என்றோ, அறிவிக்கை கொடுக்க வேண்டியதில்லை என்றோ அவர்கள் ஒப்புக் கொள்ளலாம்.

-oOo-

5. பரிமாற்றம்
[Exchange]

Define Exchange. What are the rights and liabilities of the parties to an exchange? (பரிமாற்றத்தை வரையறு. பரிமாற்றத் தரப்பினர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் யாவை?)

(அல்லது)

Exchange - Write short notes. (பரிமாற்றம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Distinguish Sale from Exchange. (விற்பனையை பரிவர்த்தனையிலிருந்து வேறுபடுத்துக.)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 118 முதல் 121 வரையிலான பிரிவுகள் பரிமாற்றத்தைப் பற்றி விளக்குகின்றன. அவற்றில் பிரிவு 118 பரிமாற்றத்தின் வரையறையை பின்வருமாறு தருகிறது.

பரிமாற்றம் - பிரிவு 118 கூறும் வரையறை:

பிரிவு 118ன்படி, பரிமாற்றம் என்பது, இருவர் தங்களுக்குரிய சொத்துரிமைகளை ஒருவருக்கொருவர் மாற்றிக் கொள்ளுதலாகும். மாற்றிக்கொள்ளப்படும் பொருள்கள் இரண்டுமோ, அவற்றில் ஒன்றோ பணமாக மட்டும் இருத்தல் கூடாது.

ஒரு விற்பனை பரிமாற்றத்திலிருந்து வேறுபடும் விதம்:

பரிமாற்றம் விற்பனையைப் போன்றது. ஆனால், இரண்டிற்கும்

உள்ள முக்கிய வேறுபாடு விலையாகும். விற்பனையில், அசையாச் சொத்து விலைக்காக மாற்றப்படுகிறது. பரிமாற்றத்தில் விலை எதுவும் கொடுக்கப்படுவதில்லை. ஒரு சொத்திற்காக, மற்றொரு சொத்து மாற்றப்படுகிறது. இருவர் தங்களுக்குரிய வீடுகளை அல்லது நிலங்களை மாற்றிக்கொண்டால், அது பரிமாற்றம் ஆகும். ஒருவர் கொடுக்கும் வீட்டிற்காகத் தமது நிலத்தை மற்றொருவர் தரலாம். ஆனால், மாற்றப்படும் வீட்டிற்காகப் பணத்தைக் கொடுப்பாரேயானால், அது பரிமாற்றம் ஆகாது; அது விற்பனை ஆகும்.

Kedarnath Vs. Emperor[1] என்ற வழக்கில் ஒரு வழக்குரைஞர், தமது கட்சிக்காரருக்காக நீதிமன்ற கட்டண முத்திரைத் தாள்களை (Court-fee stamp papers) வாங்கினார். அதனை மற்றொரு கட்சிக்காரருக்கு மாற்றாக்கம் செய்துவிட்டார். அதே மதிப்பிற்கு வேறு நீதிமன்றக் கட்டண முத்திரைத் தாள்களைக் கொடுப்பதாக, அக்கட்சிக்காரரும் ஒப்புக் கொண்டார். இது விற்பனை ஆகாது; பரிமாற்றமேயாகும், எனப்பட்டது.

பரிமாற்றத்தின் கீழ் மாற்றப்படும் சொத்தொன்றிற்காக விலை கொடுக்கப்படக் கூடாது. எனினும், இரண்டு சொத்துக்களை ஒருவருக்கொருவர் மாற்றிக் கொள்ளும்போது, மாற்றிக்கொள்ளப்படும் சொத்தொன்றின் மதிப்பு, மற்றதைவிட சற்று அதிகமாக இருக்கும்போது, அதை ஈடு செய்யப் பணத்தைக் கொடுக்கலாம்.

பரிமாற்றத்தை எவ்வாறு ஏற்படுத்துவது (Exchange - how made?):

விற்பனையை எவ்வாறு ஏற்படுத்த முடியுமோ, அவ்வாறே பரிமாற்றத்தையும் ஏற்படுத்தலாம் என்பதாக, **118ஆவது பிரிவின் இரண்டாவது பத்தி** கூறுகிறது. அதாவது, 54ஆவது பிரிவில் விற்பனையைக் குறித்துக் கூறப்படும் சட்ட விதிகள் அனைத்தும் பரிமாற்றத்திற்கும் பொருந்தும். ரூ. 100-க்கு அதிகமாக மதிப்புக் கொண்டவற்றைப் பதிவு ஆவணம் வாயிலாகவே ஏற்படுத்த வேண்டும். ரூ. 100-க்கு குறைவாக மதிப்புக்கொண்ட அசைவியல் சொத்துக்களைப் பொறுத்தவரையில் சுவாதீன ஒப்படைப்பு மூலம் ஏற்படுத்தலாம்.

பரிமாற்றத்தின் தரப்பினருக்குள்ள உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் (Rights and Liabilities of the parties to an exchange):

120ஆவது பிரிவு, தரப்பினரின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் பற்றிக் கூறும்போது, இவை விற்பனையில் வாங்குபவருக்கும் விற்பவருக்கும் உள்ள உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் போன்றன என்று கூறுகிறது. எனவே, பரிமாற்றத்தின் தரப்பினருக்குள்ள உரிமைகளும் பொறுப்புகளும் 55ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளவற்றைப் போன்றவை. தரப்பினர் ஒவ்வொருவரும் மற்றவருக்கு வாங்குபவர்,

1. (1903) 30, Cal. 921)

விற்பவர் என்ற நிலைகளில் உள்ளவர்கள் ஆவர். அசையியல் சொத்துக்களைப் பொறுத்தவரையில் இந்தியப் பொருள்களின் விற்பனைச் சட்டம் (Sale of Goods Act) பொருந்தும்.

பணத்தின் பரிமாற்றம் (Exchange of money):

மாற்றப்படுபவை பணமாக இருக்கும்போது, கொடுக்கப்படும் பணத்தின் உண்மையைக் குறித்து, உத்தரவாதம் கொடுக்கின்றனர் என்பதாக **121ஆவது பிரிவு** கூறுகிறது.

எனவே, கொடுக்கப்படுவன கள்ளக் கையெழுத்திட்ட ஒன்றாகவோ கள்ள நாணயமாகவோ இருப்பின், பணத்தைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்ளலாம். எடுத்துக்காட்டாக, A என்பவர், B அளிக்கும் நூறு ரூபாய் நோட்டுக்காக, அதன் மதிப்பிற்கு வெள்ளி நாணயங்களை அளிக்கிறார். கொடுக்கப்பட்ட நூறு ரூபாய் நோட்டுக் கள்ள நோட்டாக இருப்பின், A, தம் பணத்தைத் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

அரசின் நாணயங்கள், கரன்சி முதலியவை பொருள் (goods) ஆகா; பணமாகும். எனவே, இவற்றுக்குப் பணம் கொடுப்பது பரிமாற்றம் ஆகும். ஏனெனில், மாற்றப்படுபவை இரண்டும் பணமாகும்.

-o0o-

6. கொடை
[Gift]

1. கொடையின் வரையறையும் அதனை நிறுத்தி வைத்தல் அல்லது இரத்து செய்தல்

1. Define a gift. How gifts of immovable property effected? Can a gift be suspended or revoked? (கொடை என்பதை வரையறு. அசையாத சொத்துக்கள் பற்றிய கொடைகளை எவ்வாறு ஏற்படுத்தலாம்? கொடையைத் தற்காலிகமாக நிறுத்தி வைக்கவோ அல்லது ரத்து செய்யவோ முடியுமா?)

(அல்லது)

Explain the salient features of gift. When can a gift be suspended or revoked? ('கொடையின்' முக்கிய கூறுகளை விளக்குக. எப்பொழுது கொடையை தற்காலிகமாக நிறுத்தி வைக்கவோ அல்லது ரத்து செய்யவோ இயலும்?)

(அல்லது)

Essentials of a valid gift - Write short notes. (ஒரு செல்லத்தக்க கொடையின் இன்றியமையாக் கூறுகள் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

What is gift? How gift is revoked? (கொடை என்றால் என்ன? எவ்வாறு கொடை ரத்து செய்யப்படுகிறது?)

(அல்லது)

How gifts of movable property and immovable property can be effected? (அசையாச் சொத்து மற்றும் நிலையியல் சொத்து பற்றிய கொடைகளை எவ்வாறு ஏற்படுத்தலாம்?)

(அல்லது)

What are the essential requirements of a valid gift of immovable property? (ஒரு அசையாச் சொத்தின் செல்லத்தக்க கொடை அளிப்பதற்கான முக்கியக் கூறுகள் யாவை?)

(அல்லது)

Gift - Write short notes. (கொடை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 122வது பிரிவு, 'கொடை' (gift) என்பதற்கு வரையறை தருகிறது.

கொடை - பிரிவு 122 தரும் வரையறை:

பிரிவு 122ன்படி, அப்போதிருக்கும் குறிப்பிட்ட அசையும் பொருள் அல்லது அசையாப் பொருளை மறு பயனின்றித் தாமாகவே ஒருவர் மற்றொருவருக்கு மாற்றுதல் கொடையாகும். இது மாற்றம் பெறுபவராலோ அவர் சார்பாகவோ ஏற்கப்பட வேண்டும். இதனை அளிப்பவர், 'கொடை அளிப்பவர்' அல்லது 'கொடையாளி' (Donor) ஆவார். இதனைப் பெறுபவர் 'கொடை பெறுபவர்' (Donee) ஆவார்.

கொடைகளில், வாழ்வோரிடையே கொடை, இறக்கும் தறுவாய்க் கொடை, உயில் வழிக் கொடை எனப் பலவகை உண்டு. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 122-ல் கூறப்படுவது வாழ்வோரிடைக் கொடை பற்றியே (Gifts intervivos) ஆகும்.

ஒரு செல்லத்தக்க கொடையின் முக்கிய கூறுகள்:

1. கொடை அளிப்பவர், கொடை பெறுபவர் என்ற இருவர் இருத்தல் வேண்டும்:

ஒவ்வொரு கொடையிலும், கொடை அளிப்பவர், கொடை பெறுபவர் என்ற இருவர் இருத்தல் வேண்டும். கொடையளிப்பவர் (Donor). உரிமை வயது நிரம்பியவராகவும், ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள தகுதியுடையவராயும் இருத்தல் வேண்டும். உரிமை வயதடையாத இளவர் (Minor) ஒருவர் கொடையளிக்க முடியாது. அவ்வாறு அளித்தால் அது இலலா நிலையதாகிவிடும். ஆனால், அந்த இளவருக்கு கொடை அளிக்கப்பட்டால், அது செல்லும். அதாவது அவர் ஒரு கொடை

பெறுபவராக இருக்கலாம். கொடையை ஒருவர் சார்பாக மற்றொருவர் பெற்றுக் கொள்ளலாம். இதன் அடிப்படையில் தாயின் கருவில் உள்ள சிசுவின் பேரில், ஒரு கொடையை அளிக்க முடியும். கொடையின்போது, கொடை பெறுபவர் உயிருடன் இருக்க வேண்டும். எனவே, கொடையின் போது, இறந்தவர் சார்பாக, மற்றொருவர் கொடையைப் பெற முடியாது. மேலும், கொடையைப் பெறுபவர், குறிப்பிட்டு அறியப்படுபவராக இருக்க வேண்டும். எனவே, பொதுமக்களோ, பதிவு செய்யப்படாத சங்கமோ கொடை பெறுபவர் ஆக மாட்டார்.

2. உடைமையுரிமை மாற்றம்:

ஒவ்வொரு கொடையிலும், உடைமை உரிமை ஒன்று ஒருவரிடமிருந்து மற்றொருவருக்கு மாற்றப்படுவதாக இருக்க வேண்டும். ஒருவர், தம் சொத்து, உடைமை முழுவதையும் இன்னொருவருக்குத் தரவேண்டும். அவ்வாறு தராத வரை அது கொடையாகாது.

3. கொடையின் கருப்பொருள்:

கொடையின் கருப்பொருளானது, அசையும் அல்லது அசையாத ஒரு சொத்தாக இருக்க வேண்டும். மேலும், 6ஆவது பிரிவின்படி, அது மாற்றப்படக்கூடிய சொத்தாக இருப்பது அவசியம். அப்போது இருக்கக்கூடிய சொத்தினை மட்டுமே கொடையாக அளிக்க முடியும்; இல்லாத சொத்தை அளிக்க முடியாது. எதிர்காலச் சொத்தினைக் கொடையாக உரிமைமாற்றம் செய்ய இயலாது.

4. தன்னிச்சையாகக் கொடுக்கப்படல்:

கொடை, அதனை அளிப்பவரால் மனமுவந்து, விருப்புடன் தாமாகக் கொடுக்கப்படும் ஒன்று. எனவே, அது தன்னிச்சையுடன் எவரது தூண்டுதலும் பயமுறுத்தலும் வற்புறுத்தலும் இன்றிக் கொடுக்கப்பட வேண்டும்.

5. மறுபயனற்ற உரிமை மாற்றம்:

ஒவ்வொரு கொடையும் மறுபயனின்றிக் கொடுக்கப்படுவதாக இருக்க வேண்டும். அதாவது கொடுக்கப்படும் சொத்துக்கு மறுபயனாக விலை ஏதும் பெற்றுக் கொள்ளப்படக்கூடாது. அப்படி மறுபயன் பெற்றுக் கொள்ளப்பட்டால், அது ஒரு 'விற்பனை' ஆகிவிடும். தரப்பினர்கள் நெருங்கிய உறவினராக இருந்து, அன்பினாலும் பாசத்தினாலும் கொடை கொடுக்கப்படுவதாக ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டுப் பதிவு செய்யப்பட்டாலன்றி, கொடைக்கான ஒப்பந்தம், இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டப்படி இல்லாநிலையதாகும்.

6. கொடை பெறுபவரின் ஏற்பு:

கொடை, கொடை பெறுபவரால் ஏற்கப்படல் வேண்டும். கொடை

பெறுபவரின் சார்பாகவும் மற்றவரால் அஃது ஏற்கப்படலாம். அவ்வாறு ஏற்பது உடனடியாகச் செய்யப்பட வேண்டியதில்லை. ஆனால், கொடுப்பவரின் வாழ்நாளுக்குள் அஃது ஏற்கப்பட வேண்டும்; அல்லது அவர் கொடுக்கும் நிலையில் இருக்கும்வரை ஏற்கப்பட வேண்டும். அவ்வாறு ஏற்பதற்கு முன், கொடுப்பவரோ, பெறுபவரோ இறந்து விட்டால், கொடை இல்லாநிலையது ஆகிவிடும். அவரது சட்டப்பூர்வப் பிரதிநிதி, பெறுபவரின் இறப்பிற்குப் பிறகு உரிமை கோர முடியாது. ஏற்பினை வெளிப்படையான வார்த்தைகள் மூலம் உணர்த்தலாம்; அல்லது பெறுபவரின் நடத்தையிலிருந்து அனுமானிக்கலாம். கொடையைப் பெறுபவர், சொத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெறுதலோ, கொடையை அளிப்பவர் கொடை ஆவணத்தை அளித்தலோ ஏற்பினைக் குறிக்கும் செயல்களாகும். கொடையை ஏற்பது ஆவணம் இயற்றிய பிறகு செய்யப்பட வேண்டிய ஒன்று. ஆவணம் நிறைவேறுவதற்கு முன் நடக்கும் பேச்சுவார்த்தைகளோ மற்றச் செயல்களோ ஏற்பு ஆகா.

Kalyana Sundaram Vs. Kannappa Moppanar[1] எனும் மிக முக்கிய வழக்கில், கொடை ஒன்று எப்பொழுது கொடை பெறுபவரால் ஏற்கப்படுகிறதோ, அப்பொழுதுதான் அது முழுமையடைகிறது, என்று பிரிவி கவுன்சில் கூறியுள்ளது.

மேற்படி வழக்கின் பொருண்மைகளின்படி, A எனும் இந்து B என்பவருக்கு 9-9-1881ல் கொடையாவணம் ஒன்றை எழுதி வைத்தார். அந்த ஆவணம் Bயின் வசம் ஒப்படைக்கப்பட்டது. 10-9-1881ல் மேற்படி A என்பவர் Cயை தத்தெடுத்துக் கொண்டார். சில நாட்கள் கழித்து, மேற்படி கொடையாவணம் பதிவு செய்யப்பட்டது. தற்பொழுது மேற்படி C ஆனவர், மேற்படி கொடையாவணம் செல்லத்தக்கதல்ல; ஏனெனில் தாம் தத்தெடுக்கப்படும் வரை அது பதிவு செய்யப்படவில்லை, என வாதிட்டார். இந்த வழக்கில் எழுந்த வினா யாதெனில், கொடையாவணம் சரியாக எந்த தேதியிலிருந்து செயல்பாட்டிற்கு வரும் என்பதேயாகும்.

மேற்படி வழக்கில், கொடை பெறுபவர் எப்பொழுது கொடையை ஏற்றுக் கொண்டாரோ, அப்பொழுதே, அது முழுமையடைந்து விடுகிறது, என்றும் கொடையை ஏற்றுக்கொண்டதற்கு ஆதாரம் கொடையாவணத்தை பெற்றுக் கொண்டதே ஆகும் என்றும், பதிவு செய்தல் என்பது ஒரு சம்பரதாயமே என்றும், எனவே C-யின் வாதத்தை ஏற்றுக்கொள்ள முடியாது என்றும், அக்கொடை செல்லத்தக்கதே என்றும் பிரிவி கவுன்சில் தீர்ப்பு வழங்கியது.

கொடையைப் பெறுபவர் வயது, அல்லது வேறு காரணங்களால் தமது இசைவைத் தெரிவிக்க கொடையை ஏற்கமுடியாமல் இருக்கும் போது, அவர் சார்பாகத் தகுதி பெற்றோரால் ஏற்கப்படலாம். மேற்கோளாக, கடவுளின் சார்பாகப் பூசாரி போன்றோரால் ஏற்கப்

1. 56 Mad. 1.3 P.C

படலாம். இதைப்போலவே, தமது ஒரு இளவரின் (Minor) சார்பாகக் காப்பாளரால் ஏற்கப்படலாம்.

7. கொடையின் மூலம் உரிமை மாற்றம் ஏற்படுத்தப்பட வேண்டும் [பிரிவு 123]:

கொடையொன்று, அதனை ஏற்பதன் மூலம் முழுமையடைகிறது என்றாலும், அதன் கீழான உரிமை மாற்றம் பிரிவு 123ல் கூறியுள்ளபடி. ஏற்படுத்தப்பட வேண்டும் (Transfer under gift must be effected as per Section 123 of Transfer of Property Act). சுருங்கக்கூறின், **கொடையொன்று எவ்வாறு ஏற்படுத்தப்படுகிறது என்பதை பிரிவு 123 கூறுகிறது.** அதன்படி, அசையாச் சொத்தினைப் பொறுத்தமட்டில் அதனைப் பதிவு ஆவணம் மூலமாகவே ஒரு கொடையைச் செயற்படுத்த முடியும். அதில் கொடை அளிப்பவராலோ, அவர் சார்பாக மற்றொருவராலோ கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்க வேண்டும். மேலும், குறைந்தது இருவரால் அது சான்றுக் கையொப்பம் இடப்பட்டிருக்க வேண்டும். அசைவியல் பொருளைப் பொறுத்தமட்டில், உரிமைமாற்றத்தினை மேலே கூறப் பட்டபடி பதிவு ஆவணத்தின் வழியாகவோ, அல்லது ஒப்படைப்பு (delivery) வழியாகவோ செயற்படுத்தலாம். விற்கப்படும் பொருள்களை ஒப்படைப்பது போலக் கொடையிலும் ஒப்படைக்கலாம்.

தெய்வங்களுக்கு கொடுக்கப்படும் கொடைகளைப்பற்றி, உயர் நீதிமன்றங்களிடையே ஒருமித்த கருத்து இல்லை. அவை சட்டப்படியான நபர்கள் (Jurisdic persons) என்றாலும், அவற்றிற்கான கொடைகளை பதிவு ஆவணம் ஒன்றினாலேயே ஏற்படுத்த வேண்டுமா என்பதைப் பற்றிய கருத்து வேறுபாடுகள் நிலவுகின்றன.

Ramalingam Vs. Sivasidam[1], Narasimha Sami Vs. Venkatalingam[2], Ramkumar Vs. Income Tax Officer[3] ஆகிய வழக்குகளில், கடவுள் சிலையென்பது (Idols) உயிருள்ள நபர் அல்ல என்பதால், அவற்றிற்காக அர்பணிக்கப்படும் சொத்து 'உரிமை மாற்றம்' ஆகாது என்றும், எனவே, அது எழுதப்பட வேண்டியதில்லை அல்லது பிரிவு 123ன்படி பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது. இதற்கு மாறுபாடாக, Birendra Kusri Prasad Vs. Bahuria[4], Harihar Vs. Guru Granth Saheb[5] ஆகிய வழக்குகளில் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், வாழ்வோரிடையேயான (living person) உரிமைமாற்றங்களைப் பற்றிக் கூறுகிறது (பிரிவு 5); எனவே கடவுள் சிலைக்கான கொடை இச்சட்டத்தின் கீழ் வருவதில்லை என்று கூறப்பட்டது.

1. (1919) 42, Mad. 440
2. (1927) 50, Mad. 687 (F.B.)
3. A.I.R. 1966 All. 100
4. A.I.R. 1924 Pat. 612
5. A.I.R. 1930 Pat. 610 (612)

கொடையை நிறுத்தி வைத்தல் அல்லது இரத்து செய்தல் (Suspension or Revokation of Gift) [பிரிவு 126]:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 126வது பிரிவு, பின்வரும் இரண்டு சூழ்நிலைகளின் கீழ், கொடை ஒன்றினை நிறுத்தி வைக்கலாம் அல்லது இரத்து செய்யலாம் என்று கூறுகிறது. இச்சூழ்நிலைகள் தவிர, வேறு சூழ்நிலைகளில் கொடையை இரத்து செய்ய முடியாது. அவ்விரு சூழ்நிலைகளாவன:-

1. ஒப்பந்தம் மூலம் கொடையை நிறுத்துதல் அல்லது இரத்து செய்தல் அல்லது நிபந்தனையுடன் கூடிய கொடை (Conditional Gift) [பிரிவு 126ன் முதற்பத்தி]:

பிரிவு 126ன் முதற்பத்தியானது, கொடையை அளிப்பவரும் அதனைப் பெறுபவரும், அக்கொடையை அளிப்பவரின் விருப்பத்தைப் பொறுத்து அல்லாமல், குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடைபெறும்போது, கொடையொன்றினை நிறுத்தி வைக்கலாம் அல்லது இரத்து செய்யலாம் என்பதாக ஒப்புக் கொள்ளலாம், என்று கூறுகிறது.

இச்சட்ட விதியை செயற்படுத்த வேண்டுமென்றால், பின்வரும் நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும். (i) கொடையை அளிப்பவரும், அதைப் பெறுபவரும் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடைபெறும்போது, கொடையை நிறுத்தலாம் அல்லது இரத்து செய்யலாம் என்று ஒப்புக் கொண்டிருக்க வேண்டும்; (ii) அத்தகைய நிகழ்ச்சி கொடை அளிப்பவரின் விருப்பத்தைப் பொறுத்து அமைந்திருக்கக் கூடாது; (iii) கொடையை அளிப்பவரும், பெறுபவரும், குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி குறித்த அந்நிபந்தனையை அக்கொடையை ஏற்கும்போது ஒப்புக் கொண்டிருக்க வேண்டும்; (iv) அந்நிபந்தனையானது, சட்ட விரோதமானதாகவோ, முறையற்றதாகவோ இருக்கக் கூடாது.

நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்ட கொடைகள், செல்லக்கூடியவையே. ஆனால் அந்த நிபந்தனைகள் முறையானவையாக இருக்க வேண்டும். அந்த நிபந்தனை அக்கொடை ஆவணத்திலேயே எழுதப்பட்டிருத்தல் வேண்டும்.

Sir Wartin Vs. Baiyu[1] எனும் வழக்கில், தனது வாழ்நாள் முழுவதும் தன்னை அன்ன-வஸ்திரம் கொடுத்து ஆதரித்து வரவேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் ஒரு கொடைப்பாவணம் வழியாக ஒருவர் தனது சொத்தை மற்றொருவருக்கு கொடையாகக் கொடுத்தார். கொடை பெற்றவர் அவ்வாறு செய்யவில்லை. எனவே, கொடை கொடுத்தவர், அக்கொடையை இரத்து செய்யலாம், என்று தீர்ப்பானது.

Poornima Kumari Vs. Manindra Nath Mahanta[2]

கொடையும் நிபந்தனையும் தனித்தனி ஆவணங்களில் இருக்கலாம்.

1. 1965 MPLJ (notes) 59
2. A.I.R. 1968 Assam 50

ஆனால் அவை ஒரே சமயத்தில் இயற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும். அவை ஒரே உரிமை மாற்றமாக கருதப்பட்டிருக்க வேண்டும். மேற்படி வழக்கில், ஆதரவற்ற விதவை ஒருத்தி, தன் எல்லாச் சொத்துக்களையும் ஒரு கொடை ஆவணத்தின் மூலம் ஒருவருக்கு கொடையளித்தாள். பின்னர் அதே தினத்தில் மற்றொரு ஆவணத்தில், அவளை தனது வாழ்நாள் முழுவதும் அக்கொடையை பெற்றவர் காப்பாற்ற வேண்டும் என்று நிபந்தனை விதித்தாள். இதற்கு உட்பட்டு அவரும் கொடையை ஏற்றுக் கொண்டார். இங்கு இரண்டு ஆவணங்களையும் ஒரு சேர வைத்துப் பொருள் காண வேண்டும். இதன்படி, அவளைக் காப்பாற்ற வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு அக்கொடை உட்பட்டது என்றும், கொடை பெற்றவர் அவ்வாறு காப்பாற்ற மறுக்கும்போது கொடையை இரத்து செய்யலாம் என்றும், மேற்படி வழக்கில் தீர்ப்பு பகரப்பட்டது.

எடுத்துக்காட்டுகள்: பிரிவு 126ன் கீழ் இரண்டு எடுத்துக்காட்டுகள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன. அவை, மேற்படி நிலையை மேலும் தெளிவாக்கும்.

அ) வயல் ஒன்றினை A என்பவர், B என்பவருக்கு அளிக்கிறார்; அப்போதே B-ன் ஒப்புதலுடன் B-யோ அவரது வாரிசுகளோ A-க்கு முன் இறந்தால் வயலைத் திரும்ப எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்ற உரிமையைத் தம்முடன் A பெற்றுக்கொள்கிறார். A-ன் வாழ்நாளிலே B வாரிசுகளின்றி இறந்துவிடுகிறார். A. வயலினைத் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். **[நிபந்தனையுடன் கூடிய கொடை** (Conditional gift)]

ஆ) A என்பவர், B என்பவருக்கு ரூபாய் ஓர் இலட்சத்தை அளிக்கிறார். அப்போது, B-ன் ஒப்புதலுடன் தம் விருப்பப்படி ரூ10,000/-ஐ இலட்சத்திலிருந்து எடுத்துக்கொள்ளும் உரிமையைப் பெறுகிறார். ரூ.90,000ஐப் பொறுத்தவரை கொடை செல்லும். ரூ.10,000/-ஐப் பொறுத்தவரை இல்லாநிலையது ஆகும். அது Aயிடமே தொடர்ந்து இருக்கும். **[திரும்ப பெறத்தக்க கொடை** (Resumable gift)]

2. ஒரு ஒப்பந்தத்தைப் போல் கொடையை இரத்து செய்தல் [பிரிவு 126ன் இரண்டாவது பத்தி]:

பிரிவு 126ன் இரண்டாவது பத்தி, ஒப்பந்தம் ஒன்றினை இரத்து செய்வது போல, அதே காரணங்களுக்காக (மறுபயன் இல்லை எனும் காரணத்தை தவிர) கொடையையும் இரத்து செய்யலாம் என்று கூறுகிறது. **'மறுபயன் இல்லை எனும் காரணத்தை தவிர'** என்னும் சொற்றொடர் ஏன் இங்கு புகுத்தப்பட்டுள்ளது என்றால், ஒரு கொடையானது மறுபயன் ஏதும் பெற்றுக் கொள்ளாமல் கொடுக்கப்படுவதாகும். எனவே மறுபயன் இல்லை எனும் காரணத்தைத் தவிர, எந்தெந்தக் காரணங்களினால் ஒப்பந்தம் ஒன்றினை இரத்து செய்யலாம் என்று இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் 19வது பிரிவு கூறுகிறது. அதன்படி, ஒப்பந்தம் ஒன்று வலுக்கட்டாயம், (Coercion), தகாநிலை வற்புறுத்தம் (undue influence), மோசடி (Fraud) அல்லது திரித்துக்காட்டுதல் (Misrepresentation) ஆகிய

காரணங்கள் ஒன்றினால் ஏற்பட்டிருந்தால், அவ்வாறு அந்த ஒப்பந்தத்திற்கு ஒப்புதல் கொடுத்தவரின் விருப்புரிமையைப் பொறுத்து, தவிர்க்கத் தக்கதாகும் (Voidable). எனவே, பிரிவு 19ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ள அதே காரணங்களின் ஏதேனும் ஒன்றின் அடிப்படையில், ஒரு கொடையையும் இரத்து செய்யலாம்.

பிரிவு 126ன் மூன்றாவது மற்றும் நான்காவது பத்திகள் கூறுவதாவது:

மேலே குறிப்பிட்ட காரணங்கள் அன்றி, கொடை அளித்தவர், தம் விருப்பம் போல் கொடையை இரத்து செய்ய இயலாது, என்று **பிரிவு 126ன் மூன்றாவது பத்தி** கூறுகிறது.

மேலும் இவ்வாறு கொடையை நிறுத்தலோ அல்லது இரத்து செய்தலோ, மறுபயனுடன் அறிவிக்கை ஏதுமின்றி அக்கொடைச் சொத்தை உரிமை மாற்றம் பெறுபவர்களின் உரிமைகளைப் பாதிக்காது, என **பிரிவு 126ன் நான்காவது பத்தி** கூறுகிறது.

2. When a gift may be suspended or revoked? **(எப்பொழுது ஒரு கொடை நிறுத்தி வைக்கப்படலாம் அல்லது ரத்து செய்யப்படலாம்?)**

(அல்லது)

Revocation of gift - Write short notes. **(கொடையை ரத்து செய்தல் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)**

[முந்தய வினாவின் விடையில் காண்க.]

2. திரும்பப் பெறத்தக்கக் கொடையும் நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடையும்

3. Resumable gifts - Write short notes. **(திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளக்கூடிய கொடை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)**

(அல்லது)

"Resumable gifts are not allowed but conditional gifts are allowed" - Comment. **("திரும்பப் பெறத்தக்க கொடைகள் அனுமதிக்கப் படுவதில்லையாயினும், நிபந்தனையுடன் கூடிய கொடைகள் அனுமதிக்கப்படுகின்றன" - கருத்தாய்க.)**

(அல்லது)

"Resumable gifts are not allowed but conditional gifts are" - Discuss.

What is the consequence of acceptance of an onerous gifts by disqualified person. ("திரும்பி அடையும் கொடைகள் அனுமதிக்கப்படுவதில்லை; ஆனால் கட்டுப்பாடுகளுடன் கொடைகள் உண்டு" - விவாதிக்க. ஒரு தகுதியிழந்த நபரால் ஏற்கப்பட்ட பொறுட்பினைக் கொடையின் விளைவு என்ன?)

திரும்ப பெறத்தக்க கொடைகள் (Resumable gifts) - விளக்கம்:

ஒரு கொடையானது, அதனை அளித்தவரால் எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் நிறுத்தி வைக்கப்படும் அல்லது இரத்து செய்யப்படும், என்றால், அது திரும்ப பெறத்தக்க கொடை எனப்படும். இவ்வாறு இரத்து செய்தல், கொடையளித்தவரின் வெறும் விருப்பம், அல்லது இச்சையைப் பொறுத்து அமைந்துள்ளது. எனவே, அப்படிப்பட்ட கொடை இல்லாநிலையதாகும்.

எடுத்துக்காட்டு. A என்பவர் B என்பவருக்கு ரூபாய் ஒரு இலட்சத்தை கொடையளிக்கிறார். அப்போது Bயின் ஒப்புதலுடன் தம் விருப்பப்படி, ரூ. 10,000/-ஐ மேற்படி ஒரு இலட்சத்திலிருந்து திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளும் உரிமையைப் பெறுகிறார். இங்கு ரூ. 90,000/-ஐப் பொறுத்தவரை அக்கொடை செல்லும். ரூ. 10,000/-ஐப் பொறுத்தவரை அக்கொடை இல்லாநிலையதாகும். அது Aயிடமே தொடர்ந்து இருக்கும். **[பிரிவு 126ன் கீழான இரண்டாவது எடுத்துக்காட்டு].**

நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடை (Conditional Gift):

இது குறித்து பிரிவு 126ன் முதற்பத்தி விளக்குகிறது[1]. அதன்படி, ஒரு கொடையானது, ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சியொன்று நடந்தால் நிறுத்தி வைக்கப்படலாம் அல்லது இரத்து செய்யப்படலாம் என்று கொடை அளிப்பவரும் கொடை பெறுபவரும் ஒப்புக்கொண்டு, கொடுக்கப் படுவதாகும். இதில் 'குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி' என்பது நிபந்தனையாகிறது. இவ்வாறு நிபந்தனைகள் விதித்து அளிக்கப்படும் கொடை, நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடை எனப்படுகிறது. அந்நிகழ்ச்சி, கொடையளிப்பவரின் விருப்பத்தைப் பொறுத்து அமைந்திருக்கக் கூடாது. இப்படிப்பட்ட கொடைகள் சட்டப்படி செல்லும்.

எடுத்துக்காட்டு: வயல் ஒன்றினை A என்பவர் B என்பவருக்கு அளிக்கிறார். அப்போதே Bயின் ஒப்புதலுடன் Bயோ அவரது வாரிசுகளோ Aக்கு முன் இறந்தால், அவ்வயலை திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்ற உரிமையைத் தம்முடன் A பெற்றுக் கொள்கிறார். (இது இங்கு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி குறித்த நிபந்தனையாகிறது.) A யின் வாழ்நாளிலேயே B வாரிசுகளின்றி இறந்து விடுகிறார். எனவே, A, அவ்வயலை திரும்ப பெற்றுக் கொள்ளலாம். **(பிரிவு 126ன் கீழான முதல் எடுத்துக்காட்டு.)**

1. பிரிவு 126ன் முதற்பத்தியை சென்ற வினாக்களின் கீழ் விரிவாகக் கண்டுள்ளோம்.

திரும்ப பெறத்தக்க கொடைகள் அனுமதிக்கப்படுவதில்லை; நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடைகள் அனுமதிக்கப்படுகின்றன - விளக்கம்:

திரும்ப பெறத்தக்க கொடைகள் (Resumable) கொடையளிப்பவரின் விருப்பம் அல்லது இச்சையைப் பொறுத்து அமைந்திருப்பதால், அவற்றை சட்டம் அனுமதிப்பதில்லை. இல்லாநிலையதாகும் (void) என்று கூறுகிறது. ஆனால் அதே சமயத்தில், நிபந்தனைகளுடன் கூடிய கொடைகள் (Conditional gifts) கொடையளிப்பவரின் விருப்பத்தை பொறுத்து அமையாததாலும், அந்நிபந்தனைகளை கொடையளிப்பவரும், பெறுபவரும் ஒப்புக் கொள்வதாலும், அவற்றை சட்டம் அனுமதிக்கின்றன. ஆனால் அப்படிப்பட்ட நிபந்தனைகள் பின்வருமாறு அமைந்திருத்தல் கூடாது. அதாவது, அந்நிபந்தனைகள் செல்லுபடியாகவும், சில நிபந்தனைகள் விதிக்கப் பட்டுள்ளன. அவை,

1. நிபந்தனை தெளிவற்று இருக்கக்கூடாது **(Conditin should not be vague): Clayton Vs. Ramsden**[1] என்ற வழக்கில், கொடை பெறுபவர், யூத (Jewish) மத பெற்றோர்களுக்கு பிறந்தவரையோ அல்லது யூத மத நம்பிக்கை உள்ளோரையே திருமணம் செய்து கொண்டால்தான், கொடை செல்லும் என்ற நிபந்தனையுடன் கொடை வழங்கப்பட்டது. இந்த நிபந்தனையில் முக்கியக் கூறு யாதெனில், யூத ரத்தமாகும். யூத மத தம்பதிகளுக்கு யூத ரத்தமும், யூத மத நம்பிக்கையும்தான் இருக்கும் என்பதை எவ்வாறு நிச்சயமாகக் கொள்வது என்ற வினா இங்கு எழுந்தது. எனவே. மேற்படி நிபந்தனை தெளிவற்ற ஒன்று என்று கூறப்பட்டு, செல்லுபடியாகாது எனத் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது.

2) நிபந்தனையானது செயல்படுத்த இயலாத ஒன்றாக இருத்தல் கூடாது **(Condition should be inherently impossible of performance): Satish Chandra Vs. Sarat Sundari**[2] - இவ்வழக்கில், கொடை அளிப்பவர் கட்டவிருக்கும் வீட்டில், கொடை பெறுபவர் குடியிருக்கா விடில் அக்கொடை செல்லாது என்ற நிபந்தனை விதிக்கப்பட்டு, கொடை வழங்கப்பட்டது. வீட்டை கட்டாமலேயே, கொடை அளிப்பவர் இறந்து போனார். இங்கு மேற்படி வீடு கட்டுதல் என்ற நிபந்தனையே செயற்படுத்தப்படவில்லை. எனவே, நிபந்தனை செல்லுபடி ஆகாது. நிபந்தனையற்ற கொடை போலவே, அக்கொடையை, கொடை பெறுபவர் ஏற்றுக் கொள்ளலாம் என்று தீர்ப்பானது.

3) நிபந்தனை சட்ட முறையற்றதாக இருக்கக் கூடாது **(Condition should not be illegal): Corbett Vs. Corbett**[3] எனும் வழக்கில் ஒரு கொடையில், கொடை பெறுபவர் கொடைச் சொத்தை "அடைமானம்

1. (1943) A.C. 320
2. 38 I.C. 103
3. (1888) 14 P.D. 7

வைக்கவோ, விற்கவோ அல்லது வேறு விதத்தில் பராதீனப்படுத்தவோ கூடாது" என்ற நிபந்தனை விதிக்கப்பட்டது. இந்நிபந்தனை சட்ட முறையற்றதாகும். ஏனெனில், சொத்தின் அடிப்படை அம்சமே, அதன் உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும் தன்மையாகும். மேற்படி நிபந்தனை அந்த அடிப்படை அம்சத்தையே பாதிக்கிறது. எனவே, அது செல்லாது எனப்பட்டது.

4) நிபந்தனை ஒழுக்க நெறியற்றதாக இருக்கக் கூடாது (The condition should not be immoral): Ram Sarup Vs. Bala[1] - இவ்வழக்கில், கொடை பெறுபவர் கொடை அளிப்பவரிடம் கொண்டிருக்கும் ஒழுக்கம் கெட்ட உறவினைத் துண்டித்துக் கொள்ளக் கூடாது என்ற நிபந்தனையுடன் கொடை கொடுக்கப்பட்டது. இந்நிபந்தனை செல்லுபடியாகாது என்றும், கொடை செல்லுபடியாகும் என்றும் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது.

5) நிபந்தனை பொது நியதிக்கு எதிரானதாக இருக்கக் கூடாது (Should not be opposed to public policy): பிரிட்டனின் உயர்குடிப் பெருமக்களுக்கு வழங்கப்படும் அந்தஸ்தை (Peerage) கொடை பெறுபவர் அடையவில்லை என்றால், கொடை ரத்தாகும் என்ற நிபந்தனையுடன் கொடை வழங்கப்பட்டது. உயர்குடி நிலையை அடைவது என்பது, ஒருவரின் நன்னடத்தை, நற்சிந்தனையால் ஆகும். மேற்படி நிபந்தனையானது, அக்கொடையைப் பெற எவ்விதத்திலாவது உயர் குடிநிலையை அடையத் தூண்டுவதாக உள்ளது. எனவே, இது பொது நியதிக்கு எதிரானது எனப்பட்டு, நிபந்தனை செல்லாது என்று தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது.

ஒரு கொடையில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனையானது, மேற்படி கூறுகளுக்கு உட்பட்டு இருந்தால்தான், கொடை செல்லுபடியாகும். அதற்கு வலிமையும் ஏற்படும். எனவே, நிபந்தனையுடன் கூடிய கொடைகளை சட்டம் அனுமதிக்கிறது. ஆனால் ஏற்கனவே கண்டவாறு அந்நிபந்தனைகள் கொடையளிப்பவரின் விருப்பத்தினைப் பொறுத்து அமைந்திருக்கக் கூடாது. அப்படி அமைந்திருந்தால், அது திரும்பப் பெறத்தக்க கொடைகளாகிவிடும் (resumable gifts). இக்கொடைகளை சட்டம் அனுமதிப்பதில்லை.

3. எதிர்காலச் சொத்தின் கொடை

4. Can there be a gift of future property? (எதிர்காலச் சொத்தினை கொடையளிக்க முடியுமா?)

4. 6 All. 313

எதிர்காலச் சொத்தினை கொடையளிக்க முடியாது. ஏனெனில் பிரிவு 122ன் கீழான 'கொடையின்' வரையறைப்படி, சொத்தானது, அப்போது இருக்கும் ஒரு சொத்தாக (existing property) இருக்க வேண்டும். அதாவது, கொடையளிக்கும் சமயத்தில் இல்லாத ஒரு சொத்தை, கொடையளிக்க முடியாது. வேறுவிதத்தில் கூறுவதானால், எதிர்காலத்தில் கிடைக்கக்கூடிய சொத்தைக் கொடையாக அளிக்க முடியாது.

பிரிவு 124ன்படி, கொடையொன்று அப்போது இருக்கக்கூடிய சொத்து மற்றும் எதிர்காலத்தில் கிடைக்கக்கூடிய சொத்து ஆகிய இரண்டையும் கொண்டிருந்தால், பின்னது (எதிர்காலச் சொத்து) பொறுத்தவரை, கொடையானது இல்லாநிலையது (void) ஆகும், என்று கூறுகிறது. எனவே, ஒருவர் தமக்கு அப்போது கிடைக்கக்கூடிய எல்லாச் சொத்துக்களையும், பிற்காலத்தில் பெறப்போகும் சொத்துக்களையும் கொடையாக அளித்தால், அப்போது இருக்கக்கூடிய சொத்துக்களைக் குறித்த மட்டும் கொடை செல்லும். பின்னர், பெறவிருக்கும் சொத்துக்களைப் பொறுத்தமட்டில் கொடை செல்லாது. எதிர்காலத்தில் கிடைக்கக் கூடிய சொத்தின் கொடை என்பது வெறும் வாக்குறுதியே ஆகும். அதனை நிறைவேற்ற முடியாது. எனவே, அஃது இல்லாநிலையது ஆகும்.

4. பொருட்பிணைக் கொடை (Onerous Gift)

5. Onerous Gift - Write short notes.(பொருட்பிணைக் கொடை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

பொருட்பிணைக் கொடை என்றால், ஒரு பொறுப்பையும் உள்ளடக்கிய கொடை எனப்படும். அதாவது ஓர் சொத்துரிமை மாற்றத்தின் பயனைப் பெறுவோர், அதில் கண்டுள்ள சுமைகளையும் ஏற்க வேண்டும் ***(quisensit commodum debet et sentire onus)*** என்ற முதுமொழியின் அடிப்படையில் மேற்படி பொருட்பிணைக் கொடை அமைந்துள்ளது. எனவே, சொத்துரிமை மாற்றத்தின் விளைவாக கிடைக்கும் பயனை மட்டும் பெற்றுக்கொண்டுவிட்டு, சுமையை (கடப்பாட்டினை) தள்ளிவிட இயலாது. இதனடிப்படையில் எழும் கொடைகள் குறித்து, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 127 பிரிவு பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதன்படி,

பொருட்பிணைக் கொடை - பிரிவு 127 கூறுவதாவது:

1. பிரிவு 127-ன் முதற்பத்தி: ஒருவருக்கு ஒரே ஒரு உரிமை

மாற்றத்தின் கீழ் கொடுக்கப்படும் கொடையில் பல பொருள்கள் (things) இருந்து, அவற்றில் சில சுமையுடனும் மற்றவை சுமையில்லாமலும் இருக்கும்போது, கொடை பெறுபவர் அவை எல்லாவற்றையும் முழுமையாக ஏற்றாலொழிய, எதையும் பெற இயலாது.

எடுத்துக்காட்டு: A என்பவர், X எனும் வளமான ஒரு கூட்டுப்பங்கு நிறுவனத்தில் பங்குகள் கொண்டிருக்கிறார். மேலும் அவரே Y எனும் கஷ்ட நிலையில் இயங்கும் ஒரு கூட்டுப்பங்கு நிறுவனத்திலும் பங்குகள் கொண்டிருக்கிறார். மேலும் Yயிலுள்ள பங்குகள் பற்றி சிரமமான சூழ்நிலை தோன்ற இருக்கின்றன. இந்த சூழ்நிலையில் A, தனக்கு X மற்றும் Yயிலுள்ள எல்லாப் பங்குகளையும் Bக்கு அளிக்கிறார். ஆனால் Bயோ, Yயிலுள்ள பங்குகளை ஏற்க மறுக்கிறார். எனவே, மேற்படி பிரிவு 127ன்படி Xலிலுள்ள பங்குகளையும் B பெற முடியாது.

2. பிரிவு 127-ன் இரண்டாவது பத்தி: ஒருவருக்கு இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தனித்தனி உரிமை மாற்றங்கள் மூலம் பல பொருள்கள் கொடையாக அளிக்கப்படும்பொழுது, அவை ஒவ்வொன்றும் தனித்தனி உரிமை மாற்றங்களாக இருப்பதால், பயனுள்ளவற்றை ஏற்றுக்கொண்டு, சுமைகள் கொண்டவற்றை தள்ளிவிடலாம். பிரிவு 127ன் முதற்பத்தியில் கண்டவாறு, எல்லாவற்றையும் ஏற்றுக்கொள்ளவோ, தள்ளிவிடவோ வேண்டியதில்லை.

3. பிரிவு 127-ன் மூன்றாவது பத்தி: இப்பத்தி தகுதி அற்றவருக்கான பொருட்பிணைக் கொடையைப் (Onerous gift to disqualified person) பற்றி கூறுகிறது. ஓர் ஒப்பந்தத்தில் ஈடுபடத் தகுதியற்ற கொடை பெறுபவர் சுமையுடன் (கடப்பாடுடன்) கூடிய சொத்தினை ஏற்றால், அவர் அவ்வாறு ஏற்பதன் மூலம் அச்சுமைக்கு உட்பட்டவர் அல்லர். ஆனால், பின்னர்

(1) ஒப்பந்தத்தில் ஈடுபடுவதற்கு வேண்டிய தகுதியைப் பெற்று

(2) அச்சுமையினை அறியும்போது, சொத்தினைக் கொண்டிருந்தால்,

அச்சுமைக்கு உட்பட்டவர் ஆவார்.

இப்பத்தி, ஒப்பந்தங்களில் ஈடுபடுவதற்கு வேண்டிய தகுதியற்றவர் காப்பாளரின் துணையின்றி சுமையுடன் கூடிய சொத்தினை ஏற்கலாம் என்பதைக் காட்டுகிறது. அவர் தகுதியைப் பெறும்போது, தமது ஏற்பினை மறுத்தால், கொடையாக அளிக்கப்பட்ட பொருளைத் திருப்பித் தர வேண்டும்.

அவ்வாறு ஏற்பினை மறுக்காமல் பொருளைத் தொடர்ந்து வைத்துக்கொண்டால், அப்பொருளுடன் கூடிய சுமையினை நிறைவேற்ற வேண்டும்.

5. முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் (Universal Donee)

6. Universal donee - Write short notes. (முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

கொடை அளிப்பவரின் எல்லாச் சொத்துக்களையும் பெறுபவர் முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆவார். 128வது பிரிவு, இது குறித்து பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதன்படி,

முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் - பிரிவு 128:

கொடை அளிப்பவரின் முழுச் சொத்துக்களையும் பெறுகின்றவர் கொடை பெறும் சமயத்தில் (அவர் பெறும் சொத்தின் அளவிற்கு) இருக்கின்ற கொடை அளித்தவரின் எல்லாக் கடன்களுக்கும் மற்றக் கடப்பாடுகளுக்கும் கட்டுப்பட்டவர் ஆவார். கொடை அளிப்பவரின் எல்லாச் சொத்துக்களையும் பெறும் ஒருவரே முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆவார். ஏதாவது ஒரு பகுதி நிறுத்தி வைக்கப்பட்டாலும், அவர் முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆகார்.

Brij Raj Vs. Ram Dayal[1]

இவ்வழக்கில், கொடை அளிப்பவருக்கு 'அ' என்ற சொத்தும், 'ஆ' என்ற சொத்தும் பாத்தியப்பட்டிருந்தன. 'அ' என்ற சொத்தை ஒருவரிடம் அடைமானம் வைத்து இருந்தார். 'ஆ' என்ற சொத்தை இன்னொருவருக்குக் கொடையாக அளித்துவிட்டார். இக்கொடை பெறுபவர் முழுதளாவிய கொடை பெறுநர் ஆகமாட்டார். 'அ' சொத்தானது, அடைமானம் பெற்றவர் அடைமான மீட்சியை அடைக்கும்வரை, கொடை அளித்தவருக்கே உரியது. எனவே, (அதுவும் கொடையாகக் கொடுக்கப்படும் வரை) கொடை எல்லாச் சொத்துக்களையும் கொண்டிருந்தது என்று கூற முடியாது.

இப்பிரிவின் நோக்கம்:

இப்பிரிவு, கொடை அளிப்பவர் தமது கடனாளர்களை ஏமாற்றுவதற்காகத் தம் எல்லா அசையாப் பொருள், மற்றும் அசைவியல் பொருள்களைக் கொடை அளிப்பதைத் தடுக்கும் நோக்கத்துடன் இயற்றப்பட்டது. இல்லாவிடின், தம் தவற்றால் அன்றிக் கொடை

1. A.I.R. 1932 Ludh. 40(43)

அளிப்பவரின் செயலால் கடனாளர்கள் தம் கடன்களைக் குறித்து ஏமாற நேரிடும்.

வரையறை:

முழுதளாவிய கொடைபெறுநர், எல்லாச் சொத்துக்களையும் பெற்றுக் கொடை அளித்தவரின் சொத்துக்களின் சுவாதீனத்தைப் பெறுவதால், கொடை அளித்தவரின் சட்டப்பூர்வ வாரிசு ஆகின்றார். எனவே, அவர் கொடை அளித்தவரின் கடன்களுக்கும் மற்றக் கடப்பாடுகளுக்கும் கட்டுப்பட்டவர் ஆவார். ஆனால், எந்த அளவிற்குச் சொத்துப் பெறுகின்றாரோ, அந்த அளவிற்கு மட்டுமே கட்டுப்பட்டவர் ஆகின்றார்.

6. இறக்கும் தறுவாய் கொடை அல்லது மரணக் கொடை (*Donatio mortis causa*)

7. *Donatio mortis causa* - Write short notes.(இறக்கும் தறுவாய் கொடை - சிறு குறிப்பு வரைக.)

முன்னுரை:

இதுகாறும், கொடைகளுக்கென சில சட்ட விதிகள் உள்ளதாகக் கண்டோம். அப்படிப்பட்ட சட்ட விதிகள் பின்வரும் இரண்டு விஷயங்களில் அளிக்கப்படும் கொடைகளுக்கு பொருந்தாது என விதிவிலக்குகளை பிரிவு 129 கூறுகிறது. அவ்விஷயங்களாவன.

1. இறக்கும் தறுவாயில் கொடுக்கப்படும் பொருட்கள் பற்றிய கொடை (*Donatio Mortis Causa* of movable property).

2. இசுலாமியர் சட்டப்படி ஏற்படுத்தப்படும் கொடை

1. இறக்கும் தருவாயில் கொடுக்கப்படும் அசையும் பொருட்கள் பற்றிய கொடை:

இதனை 'மரணக் கொடை' என்றும் கூறுவார்கள். ஏனெனில், ஒருவர் நோய்வாய்ப்பட்டு, அந்நோயினால் மரணத்தை எதிர்நோக்கி இருக்கும் பொழுது, ஒருவேளை அந்நோயினால் தாம் இறந்துவிட்டால், கொடையாக வைத்துக் கொள்ளும்படி, அசைவியல் பொருளின் சுவாதீனத்தை மற்றொருவருக்கு கொடையாக கொடுப்பதால், மரணக் கொடை எனப்படுகிறது. அவ்வாறு கொடுப்பவர் ஒருவேளை பிழைத்து எழுந்துவிட்டால், தான் அளித்த அசையும் பொருளை திரும்பப் பெற்றுக்

கொள்வார். ஏனெனில், நோயிலிருந்து மீளும் பொழுது, ஏற்கனவே ஏற்படுத்தப்பட்ட கொடை செல்லாததாகும்.

மேற்படி இறக்கும் தறுவாய் அவ்வாறு மரணக் கொடைக்கு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில் 'கொடைகளுக்கென' வகுக்கப் பட்டுள்ள விதிகள் ஏதும் பொருந்தாது. இது அவ்விதிகளுக்கு, முதல் விதிவிலக்காகும். ஏனெனில் இவை உயில்கள் போன்றவையாகும்.

மரணக் கொடை, சாதாரணக் கொடை - வேறுபாடுகள்:

மரணக் கொடை என்பது, ஒருவர் இறக்கும் தறுவாயில் மரணத்தை எதிர் நோக்கி இருக்கையில் ஏற்படுத்தப்படுவது; சாதாரணக் கொடை என்பது எப்போது வேண்டுமானாலும் செய்யப்படுவது. அடுத்துக் கொடை என்பது உடனே அமலுக்கு வரும் ஒன்றாகும். ஆனால், மரணக் கொடை, ஒருவரது இறப்பிற்குப் பிறகு செயலுக்கு வரக்கூடியது. மரணக்கொடை, அசைவியல் பொருளைப் பற்றியது. ஆனால், சாதாரணக் கொடை அசையாப் பொருளையும் அசைவியல் பொருளையும் பற்றியது. அடுத்ததாகக் கொடை அளித்தவர் மரணப்படுக்கையில் இருந்து பிழைத்து எழுந்தால் கொடுக்கப்பட்ட கொடை செயல்படாது; அவரால் திரும்பப் பெற்றுக்கொள்ள முடியும். ஆனால் சாதாரணக் கொடை அவ்வாறு அன்று; கொடை அளிப்பவரின் மன விருப்பத்தைப் பொறுத்துச் செயல்படும் என்றால், அஃது இல்லாநிலையது ஆகிவிடும்.

2. இசுலாமியர் சட்டப்படி ஏற்படுத்தப்படும் கொடை:

மேற்படி கொடைக்கும், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 'கொடைகள்' குறித்து கூறும் விதிகள் பொருந்தாது. அதாவது, இதில் கூறப்பட்டுள்ள சட்டவிதிகள் இசுலாமியர் சட்டத்தை பாதிக்கமாட்டா என்பதே இதன் பொருளாகும். சுருங்கக்கூறின்,சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 'கொடை' குறித்த விதிகள், இசுலாமியர் சட்ட விதிகளுடன் முரண்படும்பொழுது, முகம்மதிய சட்ட விதிகளே மேலோங்கி நிற்கும். இது அவ்விதிகளுக்கு இரண்டாவது விதிவிலக்காகும்.

பொதுவாக, இசுலாமியர் சட்டப்படி, அசையாப் பொருள் கொடையை, வாய்மொழியாக சுவாதீனத்தை ஒப்படைப்பதன் மூலம் ஏற்படுத்தலாம். ஆனால் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 'கொடை' குறித்து கூறும் விதிகளின்படி, ஒரு கொடையை பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் மூலமே ஏற்படுத்த முடியும். இங்கு இரண்டிற்கும் முரண்பாடு எழுவதால், இசுலாமியர் சட்டமே பொருந்தும்.

-oOo-

7. தொடர்தகு பாத்தியங்கள் [Actionable Claims]

Discuss.
Actionable Claim and its transfer.

விவாதி.
தொடர்தகு பாத்தியம் மற்றும் அதன் உரிமை மாற்றம்.

(அல்லது)

Actionable claim - Write short notes. **(தொடர்தகு பாத்தியம் - சிறு குறிப்பு வரைக.)**

(அல்லது)

Discuss fully the law relating to transfer of actionable claim referring to the provision of the Transfer of Property Act. **(தொடர்தகு பாத்தியத்தை மாற்றியளிப்பது குறித்த சட்டத்தை, சொத்துரிமை சட்டத்தின் வகைமுறைகளைக் குறிப்பிட்டு முழுமையாக விளக்குக.)**

முன்னுரை:

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் இறுதி அத்தியாயம், தொடர்தகு பாத்தியங்களாகும் (Actionable claims). இது குறித்து 130 முதல் 137 வரையிலான பிரிவுகள் கூறுகின்றன.

தொடர்தகு பாத்தியம் - வரையறை:

மேற்படி 130 முதல் 137 வரையிலான பிரிவுகளில் எதிலும், தொடர்தகு பாத்தியங்கள் குறித்த வரையறை தரப்படவில்லை. எனினும், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பொருள் விளக்கமளிக்கும் பகுதிகளின் (Interpretation clause) 3வது பிரிவில் தொடர்தகு பாத்தியத்தின் வரையறை

தரப்பட்டுள்ளது. அதன்படி, தொடர்தகு பாத்தியம் என்பது, உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள் ஏற்கும் வகையில் நடவடிக்கை எடுத்து நிலைநாட்டத் தக்கவையான அடகு, அடைமானம், இவையல்லாத கடன், நேரடியான அல்லது கொள்நிலை உரிமையற்ற அசைபொருள் பற்றிய நலன் ஆகியன குறித்த பாத்தியதை ஆகும். இவ்வகையான பாத்தியதை நடப்பில் உள்ளதாகவோ, இனிச் சேரவிருப்பதாகவோ, நிபந்தனையுடையதாகவோ, வருநிகழ்வு சார்ந்ததாகவோ இருக்கலாம்.

ஆங்கிலச் சட்டத்தில்:

ஆங்கிலச் சட்டத்தில், அசைவியல் பொருள் ஒன்று, ஒருவரின் உடைமையுரிமையில் மட்டுமன்றிச் சுவாதீனத்திலும் இருக்கும்போது, அப்பொருள் **'கையுரிமைப் பொருள்'** (Chose in possession) ஆகும்; ஆனால், அப்பொருள் அவரது சுவாதீனத்தில் இன்றி வழக்கிட்டுப் பெறுவதாக இருப்பின், **'வழக்குரிமைப் பொருள்'** (Chose in action) ஆகும். இரண்டாவதைப் பொறுத்தமட்டில் வழக்கிட்டுத்தான் பெறமுடியும். நேரடியாகச் சென்று சுவாதீனத்தைப் பெற முடியாது.

இந்தியச் சட்டத்தின் 3வது பிரிவின்படி:

மேற்படி ஆங்கிலச் சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள **'வழக்குரிமைப் பொருள்தான்'** (Chose in action) இந்தியச் சட்டத்தில், 'தொடர்தகு பாத்தியமாக' உள்ளது எனில் அது மிகையாகாது. அதாவது வழக்குத் தொடர்ந்து பெறப்படும் பாத்தியம் என்றும் கூறலாம். ஆனால், இந்திய சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் 3வது பிரிவின் படியான 'தொடர்தகு பாத்தியமானது' ஆங்கிலச் சட்டத்தின் 'வழக்குரிமை பொருளை' விடக் குறுகியதாகும். அதன் எல்லை பிரிவு 3ன் வரையறையின்படி பின்வரும் மூன்று கூறுகளின் வழியாக வரம்பிடப்பட்டுள்ளது.

1. கடன் ஒன்றினைக் குறித்த பாத்தியதையாக அஃது இருக்க வேண்டும்; அசையாப்பொருளின்மீது பெறப்படும் அடைமானக் கடனாகவோ, அசைவியல் பொருளின்மீது பெறப்படும் அடகாகவோ (pledge of movable property) அக்கடன் இருக்கக்கூடாது. கடன் என்பது, அறுதியிட்ட பணத்தைச் செலுத்தும் கடப்பாடு ஆகும். பொதுவாக அவை வழக்குமூலம் திரும்பப் பெறப்படுபவை. அதாவது, நிகழ்காலத்தில் அல்லது எதிர் காலத்தில் செலுத்தக்கூடிய குறிப்பிட்ட பணம்தான் கடன் என்று வழங்கப்படுகிறது. அது திட்டவட்டமான, ஒரு குறிப்பிட்ட அல்லது அறுதியிட்ட பணத்தைக் குறித்து இருக்க வேண்டும்.

2. அசைவியல் பொருள் பற்றிய நலனைப் பெறும் பாத்தியதையாக அஃது இருக்க வேண்டும்; ஆனால், அந்த அசைவியல் பொருளைக் கோருபவரின் நேரடி அல்லது கொள்நிலை, உடைமையில் (சுவாதீனத்தில்) இல்லாமல் இருக்க வேண்டும்.

3. உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள் (Civil Courts) ஏற்கும் வகையில் நடவடிக்கை எடுத்து நிலைநாட்டத்தக்க பாத்தியதையாக அஃது இருக்க வேண்டும்.

தொடர்தகு பாத்தியத்தை மாற்றியளித்தல் (Transfer of Actionable claim) [பிரிவு 130-ன் முதற்பத்தியின் முதல் பாகம்]:

ஒருவர் தனக்குள்ள பாத்தியத்தை மற்றொருவருக்கும் மாற்றியளிக்கலாம். இது குறித்து பிரிவு 130ன் முதற்பத்தியின் முதல் பாகம் கூறுகிறது. இதன்படி, மறுபயனுடன் கூடிய அல்லது மறுபயன் இல்லாத தொடர்தகு பாத்தியதை முறையாவணம் (instrument) வாயிலாகவே மாற்ற வேண்டும். இஃது எழுதப்பட்டிருக்க வேண்டும். உரிமைமாற்றம் செய்தவரால், அல்லது அவரது அதிகாரம் பெற்ற முகவரால் அது கையெழுத்து இடப்பட்டிருக்க வேண்டும். இவ்வாறு நிறைவேற்றப்படுவதன் மூலமே அது முழுமை பெற்றுச் செயலுக்கு வரும்.

மேற்கண்டபடி தொடர்தகு பாத்தியத்தை எழுதப்பட்ட முறையாவணம் ஒன்றின் மூலமே மாற்றியளிக்க வேண்டும் என்பது உண்மைதான். ஆனால் இதற்காகத் தனியாக ஆவணம் எழுதப்பட வேண்டும் என்பது அவசியமில்லை. வேறொருவருக்குத் தமது தொடர்தகு பாத்தியத்தை மாற்றளிப்பதாகக் கூறும் வாசகத்தை, ஆவணத்தின் பின்புறத்தில் மேலெழுத்து (endorsement) ஏற்படுத்துவதன் மூலம் மாற்றளிக்கலாம்.

Hansraj Vs. Nadhan[1] என்ற வழக்கில், ஒப்பந்த ஆவணத்தின் பின்புறத்தில், வாங்கப்பட்ட பொருளைக் குறித்து, வாங்கியவர், ஒப்பந்தத்தில் தாம் பெறும் எல்லா உரிமைகளையும் நலன்களையும் அதில் குறிப்பிடப்பட்ட நபருக்கு மாற்றுவதாகக் கூறும் மேலெழுத்து மாற்றளிப்பாகச் செயல்படும் என்று கூறப்பட்டது.

மாற்றளிப்பானது, ஆவணம் ஒன்று எழுதப்படுவதால் முழுமை பெறுவதால், இரண்டாவது மாற்றளிப்பு ஏற்படுத்த வழியில்லை. எனவே, ஒரு பொருளைக் குறித்துப் பல்வேறு மாற்றளிப்புகளோ, போட்டிகளோ ஏற்பட முடியாது. முந்துரிமை பற்றிய வினாவும் எழுவதில்லை.

மாற்றியளிப்பதின் விளைவுகள்:

பிரிவு 130ன் முதற்பத்தியின் முதலாவது பாகம், தொடர்தகு பாத்தியத்தை மாற்றியளிப்பது குறித்து கூறுகிறது. அதே சமயத்தில் அப்பத்தியின் இரண்டாவது பாகமும், 132வது பிரிவும் மாற்றியளிப்பதின் விளைவுகள் குறித்து கூறுகின்றன.

மாற்றளிப்பானது, எழுதப்பட்டு நிறைவேற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்தே

1. 9 Bom. L.R. 838

செயலுக்கு வரும். இதன்மூலம் உரிமை மாற்றம் செய்தவருக்கு இருந்த எல்லா உரிமைகளும் பரிகாரங்களும் உரிமைமாற்றம் பெற்றவருக்குச் சேர்ந்தடையும். தொடர்தகு பாத்தியதைப் பெற்ற உரிமைமாற்றம் பெற்றவர் அதனைக் குறித்துத் தமது பெயரிலேயே வழக்குத் தொடுக்கவோ நடவடிக்கை எடுக்கவோ செய்யலாம். இதற்காக உரிமைமாற்றம் செய்தவரின் இசைவைப் பெற வேண்டியதில்லை. வழக்கில் அவரைத் தரப்பினராகச் சேர்க்க வேண்டியதில்லை. மாற்றளிப்பிற்குப் பின்னர், உரிமைமாற்றம் பெற்றவர் மட்டும்தான் பாத்தியத்தைப் பெற உரிமையுள்ளவர். இவை, இப்பிரிவில் இணைக்கப்பட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டு மூலம் தெளிவுபடுத்தப்பட்டுள்ளன.

A என்பவர், தமது ஆயுளைக் குறித்து ஓர் ஆயுள் இன்சூரன்ஸ் கம்பெனியிடம் காப்பீடு செய்து கொள்கிறார். பின்னர், நடப்பில் உள்ள அல்லது எதிர்காலக் கடனைச் செலுத்துவதற்காக ஒரு வங்கியிடம் அதனை ஒப்படைக்கிறார். A இறந்துவிட்டால், 130ஆவது பிரிவின் உட்பிரிவு (1)-ல் கூறப்பட்டுள்ள விலக்கு வாசகத்திற்கும், 132-ஆவது பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள வாசகத்திற்கும் உட்பட்டுக் காப்பீட்டுத் தொகையைப் பெறுவதற்கும், A-யின் நிறைவேற்றாளரது இசைவின்றி அதன்பேரில் வழக்குத் தொடுக்கவும் வங்கிக்கு உரிமையுண்டு.

கடனைப் பெற்றவருக்கு அறிக்கை தரப்படவில்லையெனினும், உரிமைமாற்றம் பெற்றவருக்கு, இத்தகைய உரிமைகள் உண்டு. உரிமை மாற்றத்திற்குப் பிறகு, உரிமைமாற்றம் செய்தவர், வழக்குத் தொடுப்பதற்கான உரிமையை இழப்பார்.

132ஆவது பிரிவின்படி, உரிமைமாற்றம் செய்தவர் கொண்டிருந்த பொறுப்புகளுக்கும் கடப்பாடுகளுக்கும் உட்பட்டே உரிமைமாற்றம் பெற்றவர் மாற்றளிப்பினைப் பெற முடியும். அவரைவிட உயர்ந்த உரிமைமூலத்தை உரிமைமாற்றம் பெற்றவர் பெற முடியாது. எடுத்துக் காட்டாக, எதிரிடைக் கோரிக்கை, அதாவது எதிரீடு (set-off) ஒன்றுக்கு உட்பட்டுக் கடன் ஒன்று மாற்றப்படுமானால், இந்தப் பொறுப்பிற்கு உட்பட்டே கடனை உரிமைமாற்றம் பெற்றவர் பெறுவார்.

எடுத்துக்காட்டு: B-யிடமிருந்து வரவேண்டிய கடனை A, C-க்கு மாற்றுகிறார். அப்போது A-ம், B-யிடம் கடன்பட்டிருக்கிறார். B-யிடமிருந்து A-க்கு வரவேண்டிய கடன்பேரில் C, B-ன் மீது வழக்குத் தொடுக்கிறார். இது உரிமைமாற்றத்தின்போது, தெரியாமலிருந்தாலும், A. B-யினிடம் கடன்பட்டிருந்த அளவு எதிரீடு பெற B-க்கு உரிமையுண்டு.

மாற்றியளிப்பது குறித்த அறிவிக்கை:

அறிவிக்கை ஒன்று தரப்படாமலேயே முறையாவணம் நிறைவேற்றப் படுவதன் மூலம் தொடர்தகு பாத்தியதையின் உரிமைமாற்றம் முழுமை பெறும். இருப்பினும், உரிமைமாற்றம் பெற்றவரின் உரிமைகள்

பாதிக்கப்படாமல் இருக்க அறிவிக்கை தருவது இன்றியமையாததாக இருக்கிறது. தேவையான அறிவிக்கை கொடுக்கப்படாதவரை, உரிமைமாற்றம் பெற்றவரின் நிலை பாதுகாப்பற்று இருக்கிறது.

முறையான அறிவிக்கையைக் கடன் பெற்றவர் பெறாதவரை, அவர் உரிமைமாற்றம் பெற்றவருக்கு நேரடியாகக் கடமைப்பட்டவரல்லர். ஆனால், உரிமைமாற்றத்தின் அதாவது, மாற்றளிப்பின் தரப்பினராக இருக்கும்போது, நேரடியான அறிவிக்கை இல்லையெனினும் கடன் பெற்றவர், உரிமைமாற்றம் பெற்றவருக்குக் கடனைச் செலுத்தக் கடமைப்பட்டவராவார்.

எடுத்துக்காட்டு: A, Bக்குக் கடன்பட்டிருக்கிறார். அக்கடனை B, Cக்கு உரிமைமாற்றம் செய்கிறார். B, A-யைக் கடனைச் செலுத்தக் கோருகிறார். உரிமைமாற்றம்பற்றி அறிவிக்கை பெறாத, A, B-யிடம் கடனைச் செலுத்துகிறார். இவ்வாறு செலுத்துவது செல்லும். C, A-ன் பேரில் கடலுக்காக வழக்குத் தொடுக்க முடியாது.

பிரிவு 131, மேற்படி மாற்றியளிப்பு அறிவிக்கை எழுத்துமூலம் இருக்க வேண்டும் என்றும், அது உரிமை மாற்றம் செய்பவரால், அல்லது அவரது அதிகாரம் பெற்ற முகவரால் அவரது சார்பாக கையெழுத்திடப் பட்டிருக்க வேண்டும் என்றும், அது உரிமை மாற்றம் பெறுபவரின் பெயரையும், முகவரியையும் கொண்டிருக்க வேண்டும் என்றும் கூறுகிறது.

நெருப்பிற்கு எதிரான காப்பீட்டின் கீழான உரிமைகளை மாற்றியளிப்பது (Assignment of rights under policy of insurance against fire) [பிரிவு 135]:

பிரிவு 135ன்படி, நெருப்பிற்கு எதிராக காப்பீடு செய்யப் பட்டிருக்கும் சொத்தின் முழு உடைமையுரிமையும் (Absolute ownership) உரிமைமாற்றம் பெற்றிருப்பவரிடம் சேர்ந்தடைந்திருக்கும்போதுதான் அவரால் காப்பீட்டின் பயனைப் பெற முடியும்.

கடல் இடருக்கு எதிரான காப்பீட்டின் கீழான உரிமைகளை மாற்றியளிப்பது (Transfer or Assignment of rights under policy of marine insurance) [பிரிவு 135-A]:

இது குறித்து கூறும் பிரிவு 135-A நீக்கப்பட்டு, 1963ஆம் ஆண்டின் காப்பீட்டுச் சட்டத்தின் கீழ், 93ஆவது பிரிவாகச் சேர்க்கப்பட்டு விட்டது. இக்காப்பீட்டின் பயன், மாற்றியளிப்பது மூலம் மூன்றாமவருக்கு கிடைக்காது.

மாற்றளிப்பின் மூலம் தொடர்தகு பாத்தியங்களைப் பெறத் தகுதியற்றவர்கள் [பிரிவு 136]:

நீதிமன்றங்களுடன் தொடர்பு கொண்ட நீதிபதி, வழக்குரைஞர்

அல்லது அலுவலர் எவரும் எந்தத் தொடர்தகு பாத்தியங்களிலும் பங்கு அல்லது உரிமைகள் வாங்கவோ, அதைப் பெற ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளவோ கூடாது, என பிரிவு 136 கூறுகிறது. ஏனெனில், மேற்படியார்கள் நீதிமன்றத்துடன் நெருங்கிய தொடர்பு உடையவர்களாக இருப்பதால், வழக்கின் கருப்பொருளாக இருக்கும் தொடர்தகு பாத்தியங்களைத் தங்களுக்குள்ள மேற்படி அனுகூலமான நிலையை பயன்படுத்தி, அவற்றை வாங்குவது அவர்களுக்கு எளிதான ஒன்றாகிவிடும் என்பதால்தான்.

மாற்றுமுறையாவணங்களுக்கு விதிவிலக்கு [பிரிவு 137]:

137ஆவது பிரிவானது, 130 முதல் 136 வரையிலுள்ள பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ள விதிகள், இருப்புச் சரக்குகள் (stocks), பங்குகள் (shares), கடனீட்டுப் பத்திரங்கள் (debentures), சட்டம் அல்லது வழக்காற்றினால் மாற்றுமுறை ஆவணங்களாகக் கூடியவை, மற்றும் பொருள்கள் அல்லது சரக்குகளுக்கு உரிமைமூலம் அளிக்கும் வாணிப ஆவணங்கள் (Mercantile document of title to goods) ஆகியவற்றுக்குப் பொருந்தா என்று கூறுகிறது.

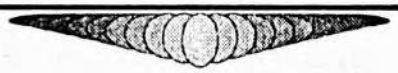
-o0o-

பகுதி - II

இந்திய
வசதியுரிமைகள் சட்டம், 1882

[The Indian Easements Act, 1882]

1. வசதியுரிமை - பொதுவான விவரம்
[Easements - Generally]



(i) வசதியுரிமையின் வரையறையும் வேறுபாடுகளும்

1. Easement - Write short notes (வசதியுரிமை - சிறு குறிப்பு வரைக.)

(அல்லது)

Dominent heritage - Write short notes. (ஓங்கு சொத்து - சிறு குறிப்பு வரைக.)

முன்னுரை:

1882-ஆம் ஆண்டின் வசதியுரிமைகள் சட்டமானது, அதன் 1 முதல் 64 வரையிலான பிரிவுகளின் கீழ், வசதியுரிமை குறித்து விளக்குகின்றன. அவற்றில் பிரிவு 4ஆனது வசதியுரிமையின் வரையறை குறித்து விளக்குகிறது. சற்று விரிவாக பின்வருமாறு காண்போமா?

வசதியுரிமை - பொது விளக்கம்:

அசையாச் சொத்து (Immovable property) என்று எங்கெலலாம் வருகின்றதோ, அங்கெல்லாம் அந்த அசையாச் சொத்தினை அனுபவிப்பது (enjoyment) தொடர்பாக சில உரிமைகளும் எழத்தான் செய்கிறது. அவ்வுரிமைகள் இல்லாமல் அச்சொத்தை வசதியாகவோ அல்லது முழுமையாகவோ அனுபவிக்க முடிவதில்லை. இத்தகைய உரிமைகள்தாம், வசதியுரிமைகள் என்று அழைக்கப்படுகின்றன.

உதாரணமாக, ராமன் என்பவர் தன்னுடைய நிலத்தை சென்றடைவதற்கு கிருஷ்ணன் என்பவரின் நிலத்தின் வழியாக செல்லும் உரிமையை பெற்றிருந்தால், அவரது அத்தகு வழியுரிமை (Right of way) வசதியுரிமை எனப்படுகிறது.

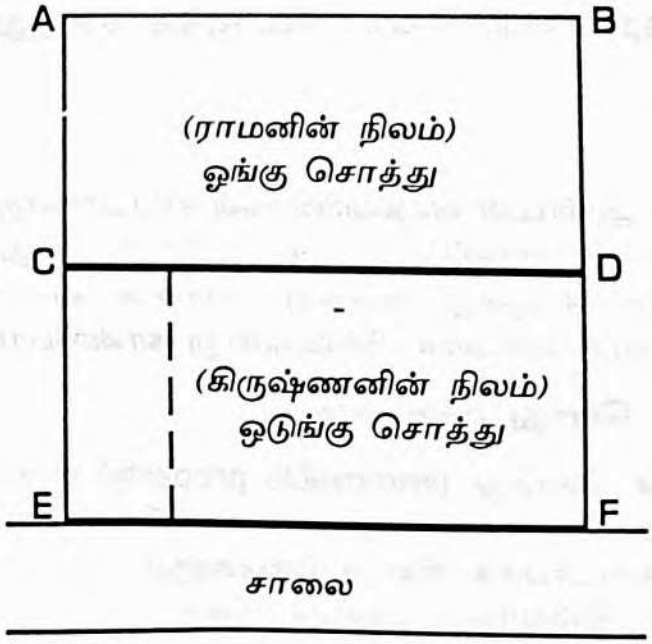
வசதியுரிமை - பிரிவு 4 கூறும் வரையறை:

குறிப்பிட்ட ஒரு நிலத்தினை தனது சொந்த உரிமையில் அல்லது அனுபவத்தில் வைத்திருக்கும் ஒரு நபருக்கு, அந்நிலத்தினை நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்கு, தனதல்லாத மற்றொருவர் நிலத்தில் ஒன்றைச் செய்வதற்கு அல்லது அதை தொடர்ந்து செய்வதற்கு அல்லது ஒன்றைத் தடுப்பதற்கு அல்லது அதை தொடர்ந்து தடுப்பதற்கு அல்லது ஒன்று செய்யப்படுவதற்கு உள்ள உரிமையே, வசதியுரிமை எனப்படும்.

ஓங்கு சொத்து மற்றும் ஒடுங்கு சொத்து (Dominant and Servient heritage):

எந்த நிலத்திற்கு அப்படிப்பட்ட வசதியுரிமை கிடைக்கிறதோ, அந்நிலம், 'ஓங்கு சொத்து' (dominant heritage)[1] என்றும், அந்நிலத்தின் உரிமையாளர் அல்லது அனுபவத்தில் இருப்பவர் 'ஓங்கு உரிமையாளர்' (dominant owner) என்றும் அழைக்கப்படுகின்றன. அதுபோல், எந்நிலம் வசதியுரிமையை தரக்கூடிய பொறுப்பில் உள்ளதோ, அந்நிலம் 'ஒடுங்கு சொத்து' (servient heritage) என்றும், அந்நிலத்தின் உரிமையாளர் அல்லது அனுபவத்தில் இருப்பவர், 'ஒடுங்கு உரிமையாளர்' (servient owner) என்றும் அழைக்கப்படுகின்றன.

வரைபட விளக்கம்:



1. heritage என்பதனை tenement என்றும் அழைப்பார்கள்.

மேற்படி வரைபடத்தில் ABCD என்பது ராமனின் நிலமாகும். CDEF என்பது கிருஷ்ணனின் நிலமாகும். ராமனின் நிலத்தை சாலையிலிருந்து அடைவதற்கு, கிருஷ்ணனின் நிலத்தின் வழியாகச் செல்ல, ராமனுக்கு வழியுரிமை உண்டு. இவ்வழியுரிமை வசதியுரிமைக்கு சிறந்த எடுத்துக் காட்டாகும். ராமனின் நிலம் மேற்படி வழி வசதியுரிமையை பெறுவதால், அது 'ஓங்கு சொத்து' என்றும், ராமன் 'ஓங்கு உரிமையாளர்' என்றும், அழைக்கப்படுகின்றன. கிருஷ்ணனின் நிலம் மேற்படி வழி வசதியுரிமையைத் தரும் பொறுப்பில் உள்ளதால், அது 'ஒடுங்கு சொத்து' என்றும், கிருஷ்ணன் 'ஒடுங்கு உரிமையாளர்' என்றும் அழைக்கப் படுகின்றன. ஒருவேளை, ராமன் தனது நிலத்தை, லக்ஷ்மணனுக்கு விற்று விட்டால், மேற்படி வழி வசதியுரிமை லக்ஷ்மணனுக்கு கிட்டும். ஏனெனில் நிலத்துடன் வசதியுரிமையும் சேர்ந்து செல்லக் கூடியதாகும் (Easement passes with the land).

வசதியுரிமைக்கு பிரிவு 4ன் கீழான எடுத்துக்காட்டுகள்:

எவை வசதியுரிமையாகும்?

(அ) A என்பவர் ஒரு வீட்டின் உரிமையாளர். அவர் தனது வீட்டை நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்கு, தனது அயலார் Bயின் நிலத்தின் வழியாக செல்லும் உரிமையைப் பெற்றுள்ளார். இது Aக்கு உள்ள வசதியுரிமை ஆகும்.

(ஆ) A என்பவர் ஒரு வீட்டின் உரிமையாளர். அவர் தனது வீட்டு உபயோகத்திற்காக தனது அயலார் Bயின் நிலத்தில் சென்று, அங்குள்ள ஒரு நீரூற்றிலிருந்து தண்ணீர் எடுத்துக் கொள்ள உரிமை பெற்றுள்ளார். இது Aக்கு உள்ள வசதியுரிமையாகும்.

(இ) A என்பவர் ஒரு வீட்டின் உரிமையாளர். அவர் Bக்கு சொந்தமான சிற்றோடையிலிருந்து (stream) தண்ணீர் எடுத்து, தனது வீட்டுடன் இணைந்துள்ள தோட்டத்தில் உள்ள நீர் பீச்சியடிக்கும் குழாய்களுக்கு (fountains) அளிக்க உரிமை பெற்றுள்ளார். இது ஒரு வசதியுரிமையாகும்.

(ஈ) A என்பவர் ஒரு வீட்டின் மற்றும் பண்ணையின் உரிமையாளர். அவர் Bயின் தோட்டத்தில் தன்னுடைய கால்நடைகளை மேயவிட உரிமை பெற்றுள்ளார் அல்லது தனது வீட்டு உபயோகத்திற்கு பயன்படுத்துவ தற்காக தன்னாலோ, தனது குடும்பத்தினராலோ, விருந்தினர்களாலோ, தங்குபவர்களாலோ மற்றும் பணியாட்களாலோ Cயின் தொட்டியிலிருந்து நீரையோ அல்லது மீனையோ எடுத்துக் கொள்ள அல்லது Dயின் மரத்திலி ருந்து கட்டை எடுத்துக்கொள்ள அல்லது Eயின் நிலத்தில் உள்ள மரத்திலி ருந்து வரும் இலைகளை, தனது நிலத்திற்கு உரமாக்கும் பொருட்டு பயன்படுத்திக் கொள்ள உரிமை பெற்றுள்ளார். இவையெல்லாம் வசதியுரிமைகளே.

எவை வசதியுரிமையாகாது?

(உ) A என்பவர், மற்றவர்கள் போக வர தனது நிலத்தின் மேற்பரப்பை அடைந்து கொள்ளும் உரிமையை பொதுமக்களுக்கு அர்ப்பணம் செய்கிறார். இது ஒரு வசதியுரிமையாகாது.

(ஊ) A என்பவர் தனது நிலத்தின் வழியாக ஓடும் ஒரு நீரோடையை சுத்தம் செய்து, அதை தனது நிலத்திற்கு கீழ்க்கரையில் உள்ள உரிமையாளரான B என்பவர் நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்காக அடைப்புகள் ஏதும் ஏற்படாமல் பார்த்துக் கொள்ளும் பொறுப்புடையவர். இது ஒரு வசதியுரிமையாகாது.

மேற்கண்ட எடுத்துக்காட்டுகளிலிருந்து, வசதியுரிமை என்பது பாதிக்கப்பட்ட ஒடுங்கு சொத்தின் மீது எவ்வித உரிமைமூலத்தையோ அல்லது உடைமையுரிமையையோ (proprietary or possessory right) ஏற்படுத்துவதில்லை என்பதும், அது வெறுமனே அச்சொத்தின் மீது சில வரம்புகளையே (restrictions) விதிக்கிறது என்பதும் புலனாகும்.

2. Profit a prendre - Write short notes. (மற்றொருவர் நிலத்திலிருந்து எடுத்துக் கொண்டு ஆதாயமடைதல் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Distinguish easements from profit a prendre. (மற்றொருவர் நிலத்திலிருந்து எடுத்துக் கொண்டு ஆதாயமடைதலிலிருந்து வசதியுரிமையை வேறுபடுத்துக.)

'Profit a prendre' என்பது ஆங்கிலச் சட்டத்தின் வழியாக பிறந்த சொல்லாகும். இதன் பொருள் யாதெனில், மற்றொருவர் நிலத்திலிருந்து எதையாவது எடுத்துக்கொண்டு ஆதாயமடைதல் என்பதாகும். வசதியுரிமையைப் பொறுத்தவரை, மற்றொருவரின் தொட்டியிலிருந்து மீன் பிடித்துக் கொள்ளும் உரிமை, மற்றொருவரின் நிலத்தில் கால்நடைகளை மேய விடுதல், மற்றொருவரின் மரத்திலிருந்து விறகுகளை எடுத்துக் கொள்ளுதல் போன்றவை, Profit a prendre என்ற பதத்தின் கீழ் வரும். ஆனால் இவ்வாறு எழும் வசதியுரிமைகளை ஆங்கிலச் சட்டம் ஏற்றுக் கொள்ளவில்லை. அதாவது, ஆங்கிலச் சட்டப்படி, ஒடுங்கு சொத்தில் இருந்து மண்ணினையோ, மண்ணில் விளையும் பொருட்களையோ அல்லது வேறு ஆதாயங்களையோ, ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர்கள் எடுத்துக்கொள்ளக் கூடாது. அவை வசதியுரிமையின் கீழ் வராத உரிமைகளாகும்.

ஆனால், இந்தியச் சட்டப்படி, 'Profit a prendre' என்பது வசதியுரிமையின் கீழ் வரக்கூடியதாகும். வசதியுரிமைச் சட்டத்தின் 4வது பிரிவானது, குறிப்பிட்ட ஒரு நிலத்தினை தனது சொந்த உரிமையில் அல்லது அனுபவத்தில் வைத்திருக்கும் ஒரு நபருக்கு, அந்நிலத்தினை நல்ல

முறையில் அனுபவிப்பதற்கு, தனதல்லாத மற்றொருவர் நிலத்தில் ஒன்றைச் செய்வதற்கு அல்லது அதை தொடர்ந்து செய்வதற்கு அல்லது ஒன்றைத் தடுப்பதற்கு அல்லது அதை தொடர்ந்து தடுப்பதற்கு அல்லது ஒன்று செய்யப்படுவதற்கு உள்ள உரிமையே, வசதியுரிமை ஆகும் என்று வரையறுக்கிறது. மேற்கண்ட வரையறையில், 'ஒன்றைச் செய்வதற்கு' (to do something) என்ற பதத்தில், ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், தனது ஓங்கு சொத்தை நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்காக ஒடுங்கு சொத்தின் மண்ணினையோ அல்லது அதில் அமைந்துள்ளவற்றையோ எடுத்து ஆதாயமடைதலும் அடங்கும். எனவே, இந்தியச் சட்டப்படி profit a prendre என்பதும் ஒரு வசதியுரிமையாகுமே தவிர, வசதியுரிமையிலிருந்து வேறுபடுவதில்லை.

3. Explain natural rights and distinguish it from easement. (இயற்கை உரிமைகளை விளக்கி அவற்றை வசதியுரிமையிலிருந்து வேறுபடுத்துக.)

இயற்கை உரிமை - விளக்கம்:

ஒளி, காற்று, நீர் இவையின்றி ஒருவன் உலகில் வாழ முடியுமா? முடியாது. நாம் உயிர் வாழ, இயற்கையன்னை நமக்கு கொடுத்த வரம்தான், ஒளி, காற்று, நீர். இவற்றின் மீது, ஒவ்வொரு மனிதனுக்கும் உரிமை உண்டு. இதுவே இயற்கை உரிமை எனப்படுகிறது.

ஒரு மனிதன் ஒளியைக் கொண்டு உலகைப் பார்க்கிறான்; சூரிய ஒளியிலிருந்து மின்சாரம் தயாரிக்கிறான். சுத்தமான காற்றை சுவாசித்து உயிர் வாழ்கிறான்; நீரைப் பருகி தாகம் தீர்த்துக் கொள்கிறான். இவ்வாறு இயற்கையளித்த ஒளி, காற்று, நீர் ஆகியவற்றின் மீது அவனுக்கு அதிக உரிமை ஏற்படுகிறது. சொத்தொன்றில் உள்ள ஒருவன், மேற்கண்ட இயற்கைச் செல்வங்களையெல்லாம் அனுபவிக்க உரிமை படைத்தவன் ஆகிறான். ஒருவன் தனது நிலத்தின் வழியாக தவழ்ந்து வரும் தென்றலை ஆரத் தழுவலாம். அதில் தடையொன்றுமில்லை. அடுத்து உள்ளவன், தென்றல் காற்றுடன், மாசு படிந்த காற்றை (புகையை) வெளியேற்றி கலந்தால், அதையும் சேர்த்து சுவாசிக்க வேண்டிய தலைவிதி அவனுக்குக் கிடையாது. இயற்கை உரிமை மீறப்பட்டதாகக் கூறி, புகையை வெளியேற்றுபவனை எதிர்த்து நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டு நிவாரணம் பெறலாம். அதுபோல், இயற்கையில் கிடைக்கும் மழை நீரை தேக்கி வைத்து, ஒருவன் தனக்காக பயன்படுத்தலாம். ஆனால் ஓடும் மழை நீரை தேக்கி வைத்து, பின்னர் திறந்து விட்டு, அதன் மூலம் மற்றொருவரின் உயிர் மற்றும் சொத்தின் அழிவிற்கு வழி வகுக்கக்கூடாது. அப்படிச் செய்தால், நீதிமன்றம், பாதிக்கப்பட்டவனுக்கு நஷ்டஈடு வழங்க உத்திரவிடும்.

இயற்கை உரிமைகளும் வசதியுரிமைகளும் - வேறுபாடுகள்:

1. இயற்கை உரிமைகள், இயற்கையாக கிடைக்கும் உரிமைகள்.

இயற்கை ஒருவனுக்கு வழங்கும் உரிமை. வசதியுரிமையோ, ஒடுங்கு சொத்துக்காரர்கள், ஓங்கு சொத்துக்காரர்களுக்கு வழங்கும் உரிமைகளாகும்.

2. இயற்கை உரிமையைப் பெற சட்டத்தின் துணை தேவையில்லை. வசதியுரிமையானது சட்டத்தினால் ஒழுங்குபடுத்தப்பட்டுள்ளது.

3. இயற்கை உரிமை காலத்திற்கு காலம், நிலத்தின் அமைப்பையும், சுற்றுப்புறத்தையும் ஒட்டி மாறுபடுகிறது. ஆனால் வசதியுரிமை இல்லாது போனால், ஒரு குறிப்பிட்ட சொத்தை அமைதியான முறையில் அனுபவிக்க இயலாது என்ற நிலையில்தான், வசதியுரிமை எழுகிறது.

4. வசதியுரிமையானது விடுவிப்பு (by release), உரிமையிழப்பு (forfeiture) அல்லது சொத்தில் செய்யப்படும் நிலையான மாற்றத்தின் காரணமாக மறைந்து போகிறது. ஆனால், இயற்கை உரிமையானது, மேற்கண்டவற்றின் மூலம் மறைந்து போகக்கூடியதல்ல.

5. இயற்கை உரிமை, ஒரு எதிர்நிலை வசதியுரிமை நிலுவையில் இருக்கும்பொழுது நிறுத்தி வைக்கப்படுகிறது. ஆனால் அவ்வசதியுரிமை மறைந்தவுடனே, மீண்டும் உயிர் பெறுகிறது.

6. இயற்கை கொடுப்பது இயற்கை உரிமை. அதனை அனுபவிக்க சில சமயங்களில் மற்றொருவர் அனுமதி கொடுப்பது வசதியுரிமை.

(ii) வசதியுரிமையின் வகைப்பாடுகள்

4. Explain the types of easement (வசதியுரிமையின் வகைகளை விளக்குக.)

(அல்லது)

Continuous easement - Write short notes. (விடாத் தொடர்வினைப்புள்ள வசதியுரிமை- சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Apparent easement - Write short notes. (வெளிப்படையான வசதியுரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

வசதியுரிமைச் சட்டத்தின் 5வது பிரிவானது, வசதியுரிமைகள் ஒன்று தொடர் அல்லது தொடராத வசதியுரிமையாகவோ (Continuous or discontinuous easement) அல்லது மற்றொரு வகையில், வெளிப் படையான அல்லது வெளிப்படையாக அல்லாத வசதியுரிமையாகவோ

(Apparent or non-apparent) இருக்கும் என்று கூறுகிறது. அவற்றை சற்று விரிவாக பின்வருமாறு காண்போமா?

1. தொடர் வசதியுரிமை (Continuous easement):

மனிதனின் செயலினால் அல்லாமல் ஒரு வசதியுரிமையை அனுபவிப்பது தொடருமேயானால், அது தொடர் வசதியுரிமை எனப்படுகிறது.

எடுத்துக்காட்டாக, அண்டை வீட்டுக்காரரின் தடங்கலில்லாமல் ஜன்னலின் வழியாக வரும் ஒளியை Bயின் வீடு பெறுமானால், Bயின் வீட்டுடன் ஒட்டிய அவ்வசதியுரிமை ஒரு தொடரும் வசதியுரிமையாகும்.

2. தொடராத வசதியுரிமை (Discontinuous easement):

ஒரு வசதியுரிமையை அனுபவிப்பதற்கு மனிதனின் செயல் தேவைப்படுமேயானால், அது தொடராத வசதியுரிமையாகும்.

எடுத்துக்காட்டாக, Aயின் வீட்டிற்குச் செல்ல Bயின் நிலத்தின் மீது ஒரு வழியுரிமை ஒட்டியிருப்பின், அது தொடராத வசதியுரிமையாகும்.

தொடரும் மற்றும் தொடராத வசதியுரிமை - ஒரு கண்ணோட்டம்:

மேற்கண்டவாறு, தொடரும் வசதியுரிமையானது, மனிதனின் செயல் ஏதுமில்லாமல் அனுபவிக்கப்படுகிறது. காற்றும், ஒளியும் இயற்கையாக சொத்தில் பாய்கிறது. அவை இதனால், தானாகவே அனுபவிக்கப்படுகின்றன. ஆனால் வழியுரிமையைப் பொறுத்தவரை, அதை அனுபவிப்பதற்கு மனிதன் அவ்வழியில் சென்றாக வேண்டும். அதாவது மனிதனின் செயல் வழியுரிமையாகிய அவ்வசதியுரிமையை அனுபவிப்பதற்கு தேவையாகிறது. எனவே, அது தொடராத வசதியுரிமை ஆகும்.

மேலும் மழை நீர் (rain water) ஒரு தொடரும் வசதியுரிமையாகும். ஆனால், கழிவு அல்லது சாக்கடை நீரை வெளியேற்றும் உரிமை, தொடராத வசதியுரிமையாகும். ஏனெனில், மழை நீர் தானாக விழுந்து தொடர்ந்து வெளியேறுகிறது. மனிதனின் செயல் இங்கில்லை. ஆனால், கழிவு நீரை வெளியேற்ற மனிதனின் செயல் தேவையாக உள்ளது. இவ்வாறு ஒரு வழக்கில் அலகாபாத் உயர் நீதிமன்றத்தின் தனி நீதிபதி ஒருவர் கூறியுள்ளார். ஆனால், அதே உயர் நீதிமன்றத்தின் முழு ஆயம் (Full Bench) பின்னர் எழுந்த மற்றொரு வழக்கில் மேற்கண்ட வேறுபாட்டிற்கு முரணாக பின்வரும் ஒரு தீர்ப்பை நல்கியது. அதன்படி, கழிவு நீர்க் குழாய்கள் மூலம் கழிவு நீரை வெளியேற்றுவது தொடரும் வசதியுரிமையாகும் என்றது. ஏனெனில் கழிவு நீரைக் குழாயில் கொட்டும் வரைதான் மனிதனின் செயல் தேவைப்படுகிறது. குழாயில் கொட்டி விட்டால், அது தானாகவே குழாய் வழியோடி பொதுக் கழிவு நீர்க் குழாயினைச் சென்றடைகிறது. எனவே, மனிதனின் செயல் ஏதும்

தேவையில்லா நிலையில், இதனை தொடர் வசதியுரிமை என்றழைப்பதே சாலச்சிறந்தது, என்று கூறியது.

3. வெளிப்படையான வசதியுரிமை (Apparent easement):

ஒரு வசதியுரிமை இருப்பது சில நிலையான அடையாளங்களால் காண்பிக்கப்பட்டு, அதை தகுதியான நபரொருவர் கவனமாக ஆய்ந்து பார்க்கும்போது, அவருக்கு புலப்படுமேயானால், அது வெளிப்படையான வசதியுரிமை எனப்படுகிறது.

எடுத்துக்காட்டாக, Aயின் நிலத்திலிருந்து, Bயின் நிலத்தைக் கடந்து அதற்கு அப்பால் நீரை குழாய் மூலம் கொண்டு சென்று, அங்கிருந்து ஒரு வடிகால் மூலம் அந்நீரை எடுத்துக் கொள்ளும் உரிமை Aயின் நிலத்துடன் ஒட்டியதாக உள்ளது. இந்த விஷயங்களுடன் பரிச்சயமுடைய ஒரு நபரால் கவனமாக ஆய்ந்தறியப்பட்ட பின்னர்தான் அவ்வடிகாலை கண்டறிய முடியும். எனவே, இத்தகு உரிமைகள், வெளிப்படையான வசதியுரிமைகள் ஆகும்.

4. வெளிப்படையில்லாத வசதியுரிமை (Non-apparent easement):

ஒரு வசதியுரிமையில் மேற்கண்டவாறு நிலையான அடையாளம் ஏதும் இல்லாத பொபாழுது, அது வெளிப்படையில்லாத வசதியுரிமை எனப்படும்.

எடுத்துக்காட்டாக, Aயின் வீட்டில், B கட்டிடம் எழுப்புவதை தடுப்பதற்கு, மேற்படி Aயின் வீட்டுடன் ஒட்டிய வசதியுரிமை, வெளிப்படையில்லாத வசதியுரிமையாகும்.

வெளிப்படையான மற்றும் வெளிப்படையில்லாத வசதியுரிமை - ஒரு கண்ணோட்டம்:

வெளிப்படையான வசதியுரிமை என்பது முன் சொன்னவாறு, வெளிப்படையாகத் தோன்ற வேண்டிய அவசியமில்லாதது. ஆனால் சம்பந்தப்பட்ட வசதியுரிமையுடன் சாதாரணமாக பரிச்சயமுடைய ஒரு தகுதியான நபர், அதனை கவனமாக ஆய்ந்தறிந்த பொழுது, அறியக் கூடியதாக அல்லது பார்க்கக் கூடியதாக இருத்தல் வேண்டும். எனவே, ஒரு ஒளி அல்லது காற்று குறித்த வசதியுரிமையானது, ஒரு திறப்பு அல்லது ஒரு துளை இருப்பதின் வாயிலாக அறிந்து, ஒரு தகுதியான நபரால் பார்க்கக் கூடியதாகும்.

வழியுரிமை குறித்த வசதியுரிமையானது, அந்தந்த வழக்கின் சூழலைப் பொறுத்து, ஒரு வெளிப்படையான வசதியுரிமையாகவோ அல்லது ஒரு வெளிப்படையில்லாத வசதியுரிமையாகவோ உள்ளது. எனவே, வழியுரிமையானது, ஒரு நிலையான கடைவாயில் (door-way) அல்லது அவ்வழியில் சென்றதால் ஏற்பட்ட பாதை (formed path) ஒன்று இருப்பதாக அறியப்பட்டால், அது வெளிப்படையான வசதியுரிமையாகும்.

ஏனெனில் அவையெல்லாம், ஒரு தகுதியான நபரின் பார்வையில் படும் நிலையான அடையாளங்களாகும். ஆனால், அங்கு மேற்சொன்னவாறு ஒரு நிலையான கடைவாயில் அல்லது பாதை ஏதும் இல்லாமல் இருப்பின், சம்பந்தப்பட்ட வழியுரிமை வெளிப்படையான வசதியுரிமை ஆகாது.

முடிவுரை:

மேற்கண்ட வசதியுரிமைகளைத் தவிர, பிரிவு 6ன் கீழ் நிலையான வசதியுரிமை (Permanent easement), வரம்புடைய வசதியுரிமை (Limited easement) மற்றும் நிபந்தனையுடன் கூடிய வசதியுரிமை (Conditional easement) ஆகிய வசதியுரிமைகளும் உள்ளன. (அடுத்த வினாவில் வரும் இரு வகை வசதியுரிமைகளையும் இங்கு சேர்த்துக் கொள்ளலாம் - ஆசிரியர்.)

5. Positive easement - Write short notes. (நேர்மறை வசதியுரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Negative easement - Write short notes. (எதிர்மறை வசதியுரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

நாம் முதல் வினாவில் கண்டவாறு இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டத்தின் 4வது பிரிவு, வசதியுரிமையின் வரையறையைக் கூறுகிறது. இவ்வரையறை இரண்டு பகுதிகளைக் கொண்டது. அதில் முதற்பகுதி, 'நேர்மறை வசதியுரிமையையும்', இரண்டாவது பகுதி, 'எதிர்மறை வசதியுரிமையையும்' பற்றிக் கூறுகிறது.

நேர்மறை மற்றும் எதிர்மறை வசதியுரிமை (Positive and negative easement):

பிரிவு 4ன் முதற் பகுதிப்படி, குறிப்பிட்ட ஒரு நிலத்தினை தனது சொந்த உரிமையில் அல்லது அனுபவத்தில் வைத்திருக்கும் ஒரு நபருக்கு, அந்நிலத்தினை நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்கு தனதல்லாத மற்றொருவர் நிலத்தில் ஒன்றைச் செய்வதற்கு அல்லது அதை தொடர்ந்து செய்வதற்கு உள்ள உரிமை, இங்கு **'நேர்மறை வசதியுரிமையாகிறது'** (Positive easement). அது போல், இரண்டாவது பகுதிப்படி, ஒன்றைத் தடுப்பதற்கு அல்லது அதைத் தொடர்ந்து தடுப்பதற்கு உள்ள உரிமை, **'எதிர்மறை வசதியுரிமையாகும்'** (negative easement).

எடுத்துக்காட்டுகள்:

மற்றொருவரின் நிலத்தில் நுழைந்து தன் வீட்டை அடைதல், நேர்மறை வசதியுரிமையாகும். மற்றவர் வீட்டு நீர், தனது நிலத்தில் வராதவாறு தடுத்துக் கொள்ளுதல், எதிர்மறை வசதியுரிமையாகும்.

2. வசதியுரிமையை உண்டாக்குதல் அல்லது அடைதல்
(The creation or acquisition of easements)

(i) உண்டாக்கும் அல்லது அடையும் வழிகள்

6. Explain the modes of creation of an easement. (வசதியுரிமையை உண்டாக்கும் வகைகளை விளக்கிக் கூறுக.)

(அல்லது)

Explain the modes of acquisition of easements. (வசதியுரிமையை அடையும் வழிகளை விளக்குக.)

முன்னுரை:

பின்வரும் 7 வழிகளில் வசதியுரிமையை ஏற்படுத்தலாம் அல்லது அடையலாம். அவை,

1. அளிப்பதன் மூலம் (By grant) [பிரிவு 8]:

ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர்கள் தாங்களாகவே முன் வந்து வசதியுரிமைகளை ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு அளிக்கலாம். அளிப்பது என்பதை, பின்வரும் 4 முறைகளில் ஏற்படுத்தலாம். (i) வெளிப்படை அளிப்பு (Express grant); (ii) உட்கிடை அளிப்பு (Implied grant); (iii) கொள்நிலை அளிப்பு (Constructive grant); (iv) அனுமான

அளிப்பு (presumed grant). பிரிவு 8ஆனது, வெளிப்படை அளிப்பைக் குறிக்கிறது. இவ்வாறு அளிப்பது எழுத்துமூலமாகவோ அல்லது வாய் மொழியாகவோ இருக்கலாம். இதற்கென ஒரு குறிப்பிட்ட படிவமோ அல்லது வார்த்தைகளோ வேண்டியதில்லை. ஆனால், வசதியுரிமைகளை ஏற்படுத்த வேண்டும் என்ற எண்ணம் நியாயமான விதத்தில் உறுதிப் படுத்தப்படக் கூடியதாக இருக்க வேண்டும். இவ்வாறு அளிப்பது எழுத்து மூலமாக இருந்தால், அதற்கு பதிவு செய்தல் கூட தேவையில்லை.

2. தேவையின் மூலம் (By necessity) [பிரிவு 13]:

ஒரு சொத்தை அனுபவிப்பதற்கு வசதியுரிமை தேவையான ஒன்றாக இருக்கும் பட்சத்தில் ஏற்படுவது தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமையாகும். [விரிவாக வினா எண் (7)ல் காண்க.].

3. தேவை போல்வு மூலம் (By quasi-necessity) [பிரிவு 13]:

இதன் மூலம் ஏற்படும் வசதியுரிமை, வசதியுரிமை போல்வு எனப்படுகிறது. [விரிவாக வினா எண் (8)ல் காண்க.]

4. நீடனுபோகம் மூலம் (By Prescription) [பிரிவு 14]:

நீண்ட கால அனுபவத்தின் மூலமாகவும் வசதியுரிமையை ஏற்படுத்தலாம். [விரிவாக வினா எண் (9)ல் காண்க.]

5. வழக்கத்தின் மூலம் (By custom) [பிரிவு 18]:

வட்டார வழக்கத்தின் மூலமாகவும் வசதியுரிமையை ஏற்படுத்தலாம். [விரிவாக வினா எண் (10)ல் காண்க.]

6. ஒங்கு சொத்தை மாற்றியளிப்பதின் மூலம் (By transfer of dominant heritage) [பிரிவு 19]:

ஒரு ஒங்கு சொத்தானது, தரப்பினர்களின் செயலால் மாற்றியளிக்கப் பட்டாலோ அல்லது சட்டத்தின் செயலால் வேறு ஒருவருக்கு இறங்குரிமையின் கீழ் சென்றடைந்தாலோ, அவருக்கு அந்த ஒங்கு சொத்தில் இருக்கும் வசதியுரிமைகளும் சேர்ந்தே கிட்டும், என பிரிவு 19 கூறுகிறது. ஆனால் மேற்கண்டவாறு மாறுவதற்கு முரணான எண்ணம் ஏதும் தரப்பினர்களிடையே இருத்தல் கூடாது.

எடுத்துக்காட்டாக, A என்பவர் வழியுரிமையுடன் கூடிய ஒரு நிலத்தின் உரிமையாளர். அவர் அதனை B என்பவருக்கு 20 ஆண்டு கால குத்தகைக்கு விடுகிறார். மேற்படி குத்தகை தொடர்ந்திருக்கும் காலம் வரையில், அந்த நிலத்துடன் இணைந்த வழியுரிமையானது மேற்படி Bக்கும் அவரது சட்டமுறை பிரதிநிதிகளுக்கும் சேர்ந்ததாகும்.

7. சட்டத்தின் மூலம் (By legislation):

நில ஆர்ஜித (சுரங்கம்) சட்டத்தின் கீழ் சுரங்கத்தின் அனுபவத்தில்

இருப்பவர்கள், உரிமையாளர்கள் மற்றும் குத்தகைதாரர்கள் ஆகியோருக்கு அளிக்கப்படும் உரிமைகள் மூலம் வசதியுரிமையைப் பெறலாம்.

(ii) தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமையை அடைதலும் வசதியுரிமை போல்வும்

7. Explain the circumstances under which a person may acquire an Easement of Necessity. (இன்றியமையா வசதியுரிமையை எந்தச் சூழ்நிலைகளில் ஒரு நபர் பெற முடியும் என்பதை விளக்குக.)

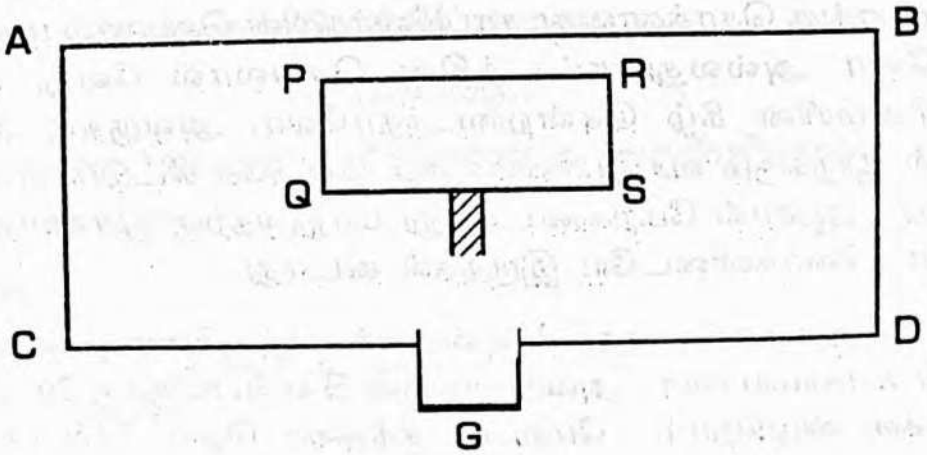
(அல்லது)

Easement of necessity - Write short notes. (தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமை - விளக்கம்:

ஒரு சொத்தானது இரண்டாகப் பிரிக்கப்பட்டு (அதாவது விற்பனை, அடைமானம், பாகப் பிரிவினை முதலியவற்றால்) அதில் ஒரு பகுதி மற்றொரு பகுதியில் உள்ள ஒரு குறிப்பிட்ட சிறப்புரிமையை பயன் படுத்தாமல், அப்பகுதியை நல்ல முறையில் அனுபவிக்க முடியாது எனும் பொழுது, தேவையின்பாலான வசதியுரிமை எழுகிறது. இங்கு மேற்கண்ட சிறப்புரிமையே, தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமை எனப்படுகிறது.

வரைபட எடுத்துக்காட்டு:



மேற்கண்ட வரைபடத்தில், ABCD என்ற நிலத்தின் உரிமையாளர், அதில் PQRS எனும் ஒரு சிறு நிலப்பகுதியை மற்றொருவருக்கு விற்று விடுகிறார். ABCD நிலமானது சுற்றிலும் வேலி போடப்பட்டு, அதற்கு ஒரே ஒரு G எனும் நுழைவாயில் மட்டும் கொண்டதாக உள்ளது. இங்கு PQRS நிலத்தை வாங்கியவர், G நுழைவாயிலிலிருந்து குறுக்கு கோடிட்ட பாதை

வழியாக தனது PQRS நிலத்தை சென்றடையும் சிறப்புரிமையை பயன்படுத்த வேண்டியது தேவையாக உள்ளது. ஏனெனில் அவருக்கு வேறு வழி ஏதுமில்லை. மேலும் அவ்வழியில் செல்லாமல் தனது PQRS நிலத்தையும் அவர் நல்ல முறையில் அனுபவிக்க இயலாது. இதில் சிறப்புரிமையாக உள்ள அந்த வழியுரிமைதான், தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமையாக உள்ளது.

சட்டப்பிரிவு கூறும் விளக்கம்:

13வது பிரிவின் கீழான உட்கூறுகள் **(a), (c) மற்றும் (e)** ஆகியவை தேவையின்பால் எழும் வசதியுரிமைகள் குறித்து பின்வருமாறு விளக்குகின்றன. அவை,

ஒருவர் தனது அசையாச் சொத்தை மற்றொருவருக்கு மாற்றியளிக்கும் பொழுது அல்லது கொடையாக கொடுக்கும் பொழுது,

(a) அவ்வாறு மாற்றியளிப்பவரின் அல்லது கொடையளிப்பவரின் மற்றொரு அசையாச் சொத்தில் உள்ள வசதியுரிமையானது, எப்பகுதி மாற்றியளிக்கப்படுகிறதோ அல்லது கொடையளிக்கப்படுகிறதோ அப்பகுதியை நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்கு தேவையாக உள்ளது எனும் பொழுது, அவ்வாறு மாற்றிப் பெறுபவர் அல்லது கொடை பெறுபவர் அந்த வசதியுரிமைக்கும் அருகதையுடையவர் ஆகிறார்.

(c) மாற்றியளிக்கப்படுவதன் அல்லது கொடையளிக்கப்படுவதின் கருவாக ஒரு வசதியுரிமை இருந்து அது மாற்றியளிப்பவரின் அல்லது கொடையளிப்பவரின் மற்றொரு அசையாச் சொத்தை அனுபவிப்பதற்கு தேவையாக இருக்கும்பட்சத்தில், மாற்றியளிப்பவர் அல்லது கொடை அளிப்பவரின் சட்டமுறை பிரதிநிதிகள் அவ்வசதியுரிமைக்கு அருகதையுடையவர்கள் ஆவர்.

பலருக்குச் சொந்தமான கூட்டுச் சொத்தில், பாகப்பிரிவினை ஏற்படும் பொழுது,

(e) ஒரு பாகஸ்தரின் பங்கில் உள்ள வசதியுரிமையானது, மற்றொரு பாகஸ்தர் தனது பங்குச் சொத்தை அனுபவிப்பதற்கு தேவையாக இருக்கும்பட்சத்தில், அப்பாகஸ்தர் அவ்வசதியுரிமைக்கு அருகதையுடையவர் ஆகிறார்.

8. Quasi Easement - Write short notes. (வசதியுரிமை போல்வு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

வசதியுரிமைப் போல்வை, 'தேவைப் போல்வு வசதியுரிமை' (easement of quasi-necessity) என்றும் அழைக்கலாம். இதுவும் தேவையின் பாற்பட்ட வசதியுரிமையைப் போன்றதே. ஆனால், இங்கு 'தேவை'

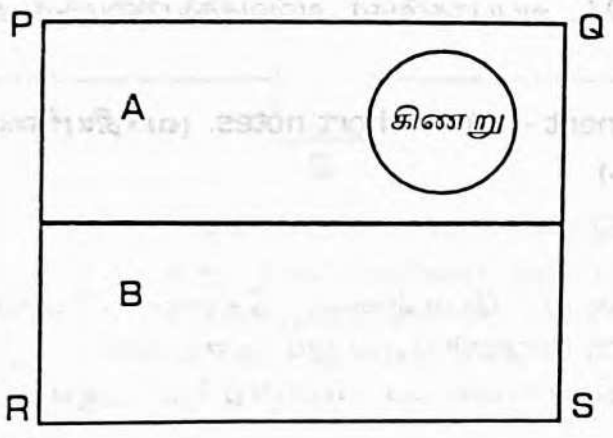
(necessity) என்பது, மிக அவசியமாக இருப்பதில்லை. சற்று விளக்கமாக வருமாறு.

வசதியுரிமை போல்வு - விளக்கம்:

ஒரு சொத்தானது இரண்டாக பிரிக்கப்பட்டு, அதில் ஒரு பகுதி மாற்றப்படும் பொழுது அல்லது விற்கப்படும் பொழுது, வசதியுரிமைப் போல்வு எழுகிறது. தேவையின் பாற்பட்ட வசதியுரிமையில் (easement of necessity) தொடர்புடைய வசதியுரிமையின் தேவை மிக்க இன்றியமையாததாகும். அந்த வசதியுரிமை இல்லாது போனால், பிரித்தளிக்கப்பட்ட சொத்தை அனுபவிக்கவே இயலாது. ஆனால் வசதியுரிமைப் போல்வில், தேவை என்பது இன்றியமையாததாக இல்லை. சம்பந்தப்பட்ட வசதியுரிமை இருப்பின், பிரித்தளிக்கப்பட்ட சொத்தை மேலும் நல்ல முறையில் அனுபவிக்கலாம் என்ற நிலையே வசதியுரிமைப் போல்வில் உள்ளது. சுருங்கக் கூறின், தேவையின் பாற்பட்ட வசதியுரிமையில், தேவை என்பது அவசியமான மற்றும் முழுமையான (absolute) ஒன்றாக இருக்க வேண்டும். வசதியுரிமைப் போல்வில் 'தேவை' என்பது ஒரு தகுதியாக (qualified) இருந்தாலே போதும். முழுமையானதாக இருக்க வேண்டுமென்பதில்லை. வேறுவிதத்தில் சொல்லப் போனால், வசதியுரிமைப் போல்வில், வசதியுரிமையானது சொத்து மாற்றியளிக்கப் படும் நபருக்கு போய்ச் சேரவில்லையென்றாலும், அவ்வாறு மாற்றியளிக் கப்பட்ட சொத்தை அனுபவிப்பதற்கு முடியும். ஆனால், அவ்வாறு சொத்து பிரிக்கப்பட்டு மாற்றியளிக்கப்படுவதற்கு முன்னர் எவ்வாறு அச்சொத்து அனுபவிக்கப்பட்டதோ, அவ்வழியில் அனுபவிக்க இயலாததாக இருக்கும்.

வசதியுரிமைப் போல்வைக் குறித்து 13வது பிரிவின் உட்கூறுகள் (b), (d) மற்றும் (f) விளக்குகின்றன. ஒளி, காற்று, கழிவு நீர் மற்றும் கிணற்று நீர் ஆகியவற்றால் எழும் வசதியுரிமைகள், வசதியுரிமைப் போல்விற்கு சிறந்த எடுத்துக்காட்டுகளாகும்.

வரைபட எடுத்துக்காட்டு:



மேற்படி வரைபடத்தில் PQRS என்ற நிலத்திற்கு, ஒரு விவசாயி உரிமையாளர் ஆவார். அந்நிலத்தின் மூலையில், கிணறு ஒன்று உள்ளது. நிலத்தின் பாசனத்திற்கு, அக்கிணற்று நீரைத் தவிர, வேறு எந்த வழியிலும் நீர் வரத்து கிடையாது. தற்பொழுது, அவ்விவசாயி அந்நிலத்தை A, B என இரண்டாகப் பிரித்து, B பகுதி நிலத்தை மற்றொருவருக்கு விற்று விடுகிறார். A பகுதி நிலத்தை தம்முடனேயே வைத்துக் கொள்கிறார். இங்கு தற்பொழுது, மேற்கண்டவாறு B பகுதியை வாங்கியவர், தனது B பகுதி நிலத்தின் பாசனத்திற்கு A பகுதியில் உள்ள கிணற்றிலிருந்து நீர் எடுத்துக் கொள்ள உரிமை பெற்றுள்ளாரா, என்ற வினா எழுந்தால், அதில் வியப்பொன்றுமில்லை. அவ்வாறு எடுத்துக் கொள்ள உரிமை கொடுத்து, விற்பனைப் பத்திரத்திலேயே (sale deed) எழுதப்பட்டுவிட்டிருந்தால், அங்கு பிரச்சனை ஏதுமில்லை. ஆனால், இது குறித்து அவ்விற்பனைப் பத்திரமானது மௌனமாக இருந்தால், சட்டமானது, அவ்வாறு B பகுதியை வாங்கியவருக்கு, அப்பகுதியை விற்றவரின் A பகுதியிலுள்ள கிணற்றிலிருந்து நீர் எடுத்துக் கொள்ள உள்ள சிறப்புரிமையை அனுமதிக்கிறது. அந்நீரைக் கொண்டு, வாங்கியவர், தனது B பகுதியின் நிலத்திற்கு பாய்ச்சி பாசனம் செய்யலாம். இவ்வாறு உள்ள சிறப்புரிமை தான், வசதியுரிமைப் போல்வு எனப்படுகிறது. சொத்தை வாங்கியவர் மேற்படி சிறப்புரிமையான கிணற்று நீரை எடுத்துக் கொள்ளும் வசதியுரிமையை பெறாது போனாலும், அவர் தனது B பகுதியை அனுபவிக்கலாம். ஆனால், சொத்து இரண்டாகப் பிரிக்கப்பட்டு, அளிக்கப்படுவதற்கு முன்னர் எவ்விதத்தில் அச்சொத்து அனுபவிக்கப்பட்டு வந்ததோ, அவ்விதத்தில் அனுபவிக்க இயலாது, என்பதே வசதியுரிமைப் போல்வின் அடிப்படை அம்சமாகும்.

வசதியுரிமைப் போல்விற்கு முன்று நிபந்தனைகள்:

வசதியுரிமைப் பேல்விற்கு பின்வரும் மூன்று நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும். அவை, (1) சம்பந்தப்பட்ட வசதியுரிமையானது, வெளிப்படையான ஒன்றாக இருக்க வேண்டும். (அதாவது கிணற்றிலி ருந்து நீர் எடுத்துக் கொள்ள உள்ள வசதியுரிமை வெளிப்படையான தாகும்) (apparent easement - Section 5). (2) சம்பந்தப்பட்ட வசதியுரிமை, தொடர்ச்சியானதாக இருக்க வேண்டும். (சொத்து பிரிக்கப்படுவதற்கு முன்னரும், அவ்வாறு பிரிக்கப்பட்டு விற்கப்பட்ட பின்னரும், அக் கிணற்றிலிருந்து மட்டுமே தொடர்ச்சியாக நீர் எடுக்கப்பட்டு பாசனம் செய்யப்படுதல், தொடர்ச்சியானதாகும்) (Continuous easement - Section 5). (3) அவ்வசதியுரிமை சொத்து பிரிக்கப்படுவதற்கு முன்னர் எவ்விதத்தில் அச்சொத்து அனுபவிக்கப்பட கிடைத்து வந்ததோ, அதே விதத்திலேயே சொத்து பிரிக்கப்பட்டு அளிக்கப்பட்ட பின்னரும், அவ்வாறு பிரிக்கப் பட்டு அளிக்கப்பட்ட சொத்தை அனுபவிப்பதற்கு தேவையாக இருக்க வேண்டும் (such easement is necessary for enjoying the severed property in the same way as it was enjoyed before the severance).

(iii) நீடனுபோகத்தால் வசதியுரிமையை அடைதல்

9. Enumerate the Easementary rights that can be acquired by prescription and the mode of its acquisition. Can a right to light for an open space be acquired by prescription? (நீடனுபோக உரிமையால் அடையக்கூடிய வசதியுரிமைகளையும், அதை அடையும் விதத்தையும் குறிப்பிடுக. நீடனுபோக உரிமையால் திறந்த வெளியில் வரும் வெளிச்சத்திற்கான உரிமையைப் பெற முடியுமா?)

(அல்லது)

What are the requirements of a prescriptive easement? Compare it with customary easement. (நீண்ட அனுபோக வசதி உரிமையின் தேவைகள் யாவை? வழக்காறு வசதியுரிமையுடன் அதனை ஒப்பிடுக.)

(அல்லது)

Prescriptive Easement - Write short notes. (நீடனுபோக வசதியுரிமை - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

What are the easement rights which cannot be acquired by prescription? (அனுபோக பாத்தியதை முலம் பெற முடியாத வசதியுரிமைகள் யாவை?)

முன்னுரை:

நீடனுபோகம் மூலம் வசதியுரிமைகள் பெறுதல் குறித்து, இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டத்தின் 15வது பிரிவு கூறுகிறது. பழைய உரோமானிய சட்டத்தின் படி, ஒரு சொத்தின் உரிமையாளர் தொடர்ந்து 20 ஆண்டுகள் அச்சொத்தின் அனுபோகத்தில் இல்லாமல், அச்சொத்து வேறொருவரின் அனுபோகத்தில் இருந்தால், அவ்வேறொருவன் அச்சொத்தின் உரிமையாளராகவே மாறிவிடுகிறான்; அவனுக்கு அச்சொத்தில் நல்ல உரிமை மூலமும் கிட்டிவிடுகிறது. அது போலவே, வசதியுரிமையை ஒருவன் நீண்ட காலமாக அனுபவித்து வந்திருந்தால், அவனுக்கு அவ்வசதியுரிமை நிரந்தரமாகி விடுகிறது. அதற்கு சட்டத்தின் அங்கீகாரமும் கிடைத்து விடுகிறது.

பிரிவு 15 கூறுவதாவது:

(i) எந்த ஒரு கட்டிடத்திலும் நுழையும் மற்றும் பயனாகும் ஒளி

அல்லது காற்றானது ஒரு வசதியுரிமையாக, எவ்வித இடையூறுமில்லாமல் அமைதியான முறையில் 20 ஆண்டு காலத்திற்கு அனுபவிக்கப்பட்டு வந்திருக்கும் பொழுது, மற்றும்

(ii) ஒருவரின் நிலத்திலிருந்து அல்லது அதனுடன் இணைந்த பொருளிலிருந்து, ஏதேனும் பக்கத்துணை (support) மற்றொருவரின் நிலத்திற்கு அமைதியான முறையில் 20 ஆண்டு காலத்திற்கு எவ்வித இடையூறுமில்லாமல் ஒரு வசதியுரிமையாக பெறப்பட்டு வந்திருக்கும் பொழுது, மற்றும்

(iii) ஒரு வழி உரிமை (right of way) அல்லது வேறு ஏதேனும் வசதியுரிமையானது, உரிமை கோரும். ஒரு நபரால் அமைதியான மற்றும் வெளிப்படையான முறையில் (peaceably and openly) 20 ஆண்டு காலத்திற்கு எவ்வித இடையூறுமில்லாமல் ஒரு வசதியுரிமையாக மற்றும் ஒரு உரிமையாக அனுபவிக்கப்பட்டு வந்திருக்கும் பொழுது, அந்த ஒளி அல்லது காற்றின் நுழைவு மற்றும் பயன் குறித்து உள்ள உரிமை, அல்லது அந்த பக்கத்துணை அல்லது அந்த வேறு வசதியுரிமை, முழுமையான தாகும் (absolute).

அப்படிப்பட்ட ஒவ்வொரு 20 ஆண்டு காலமும், அந்த காலத்தைக் குறித்து எழும் பிரச்சனையில் வழக்குத் தொடுப்பதற்கு உடன் முந்திய 2 ஆண்டு காலத்தில் முடியும் காலமாக எடுத்துக் கொள்ளப்பட வேண்டும்.

உதாரணம்:

வழியுரிமை தடுக்கப்படுவதை எதிர்த்து 1833ல் வழக்கொன்று தொடரப்பட்டது. பிரதிவாதியானவர் தாம் அவ்வாறு தடுத்ததை ஒத்துக் கொள்கிறார்; ஆனால் வழியுரிமையை மறுக்கிறார். வாதியானவர், தாம் 1862ஆம் ஆண்டு ஜனவரி முதல் தேதியிலிருந்து, 1882ஆம் ஆண்டு ஜனவரி முதல் தேதி வரை, தாம் அந்த வழியுரிமையை அமைதியாகவும், வெளிப்படையாகவும், எவ்வித இடையூறுமில்லாமல் ஒரு வசதியுரிமையாகவும் மற்றும் ஒரு உரிமையாகவும் அனுபவித்து வந்ததாக மெய்ப்பிக்கிறார். எனவே, வாதி தனக்கு சார்பாக தீர்ப்பாணை பெற உரிமை படைத்தவராகிறார்.

வசதியுரிமையை அளிக்கும் சொத்து அரசாங்கத்திற்கு சொந்தமானதாக இருப்பின்:

நீடனுபோகத்தால் வசதியுரிமையைப் பெற, 20 ஆண்டுகள் அவ்வசதியுரிமையை அனுபவித்திருக்க வேண்டும் என்று மேலே கண்டோம். ஆனால், வசதியுரிமையை தரும் ஒடுங்கு சொத்தானது (servient tenement) அரசாங்கத்திற்கு சொந்தமானதாக இருந்தால், மேற்படி 20 ஆண்டு காலமானது, 30 ஆண்டு காலமாக நீட்டிக்கப்படுகிறது.

நீடனுபோகம் குறித்த ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்டத்திற்குள்ள வேறுபாடுகள்:

1. ஆங்கிலச் சட்டத்தின்படி, சட்ட இயலாமையின் (Legal Disability - சித்தப் பிரமை, உடல் நலம் குன்றிய நிலை) கீழுள்ள ஒரு நபருக்கு எதிராக நீடனுபோக உரிமைகளைப் பெற இயலாது. ஆனால் இந்திய சட்டப்படி, சட்ட இயலாமையின் கீழுள்ள நபர்களுக்கு சார்பாக எவ்வித விதிவிலக்கும் கிடையாது. அவர்களுக்கு எதிராகவும் நீடனுபோக வசதியுரிமையைக் கோரலாம்.

2. ஆங்கிலச் சட்டப்படி, ஒருவர் ஒரு வசதியுரிமையை நீடனு போகத்தின் வாயிலாகப் பெற, அவ்வசதியுரிமையை அளிக்கும் ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், தன்னால் (ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர்) அவ்வசதியுரிமை அவ்வுரிமையாளருக்கு எதிராக அனுபவிக்கப்பட்டு வருவதை அவர் (மேற்படி ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர்) நேரடியாகவோ அல்லது கொள் நிலையாகவோ அறிந்து வந்துள்ளார் என்பதை காண்பிக்க வேண்டும். இந்தியச் சட்டப்படி, அவ்வாறு காண்பிக்க வேண்டிய அவசியமில்லை.

எந்த உரிமைகளை நீடனுபோகத்தின் மூலம் அடைய முடியாது? (What rights cannot be acquired by prescription?)

பிரிவு 17 ஆனது, பின்வரும் நான்கு உரிமைகளை நீடனுபோகத்தின் மூலம் ஒரு வசதியுரிமையாக அடைய முடியாது என்று விளம்புகிறது. அவை,

(a) வசதியுரிமை அடையப் பெற்றால், அது உரிமையின் கருப் பொருளை அல்லது (ஒடுங்கு) சொத்தை முழுவதும் அழித்து பொறுப்பை ஏற்படுத்தும் வண்ணம் உள்ள ஒரு உரிமையை;

(b) திறந்த வெளிக்கு வரும் ஒளி அல்லது காற்றின் சுதந்திரமான பாதையின் மீதான உரிமையை (a right to the free passage of light or air to an open space of ground);

(c) ஒரு நீரோடையில் பாயாத அல்லது ஒரு குளம் அல்லது தொட்டியில் நிரந்தரமாக சேகரித்து வைக்கப்படாத மேற்பரப்பு நீரின் (surface water) மீதான உரிமையை;

(d) நிர்ணயிக்கப்பட்ட ஒரு வழியில் செல்லாத நிலத்தடி நீரின் (underground water) மீதான உரிமை.

(iv) வழக்காறு வசதியுரிமை

10. Customary easements - Write short notes. (வழக்காறு வசதியுரிமைகள் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

(அல்லது)

Explain the distinction between customary easements and customary rights. (வழக்காறு வசதியுரிமைகளையும் வழக்காறு உரிமைகளையும் வேறுபடுத்திக் காட்டுக.)

வழக்காறு வசதியுரிமைகள் (Customary Easements):

வட்டார வழக்கத்தின் காரணமாகவும் ஒரு வசதியுரிமையை அடையலாம். இப்படி அடையப்படும் வசதியுரிமை, 'வழக்காறு வசதியுரிமை' எனப்படும், என்று இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டத்தின் **18வது** பிரிவு கூறுகிறது.

எடுத்துக்காட்டு:

ஒரு கிராமத்தின் வழக்கப்படி, அக்கிராம நிலத்தில் உரிமையுள்ள ஒவ்வொரு விவசாயியும், அவரது கால்நடைகளை பொதுவான பசும்புல் நிலத்தில் மேய விடலாம். A என்பவர், அக்கிராமத்தில் உள்ள விவசாயம் செய்யப்படாத நிலத்தின் ஒரு மனையின் குத்தகையாளர் ஆகிறார். அவர் அம்மனையை உழுது, விவசாயம் செய்கிறார். எனவே, அவரும், அக்கிராம வழக்கப்படி தனது கால்நடைகளை மேய விடும் வசதியுரிமையை அடைகிறார்.

எது வழக்கமாகிறது?

ஒரு செயல் வழக்கமாக அது பின்வரும் அம்சங்களை கொண்டிருக்க வேண்டும். அப்பொழுதுதான் அச்செயல் வழக்கமாக ஆகி, பின்னிட்டு வசதியுரிமையை அடைவதற்கும் வழி கொடுக்கிறது; நீதிமன்றத்தாலும் அங்கீகரிக்கப்பட்டு, செயல்படுத்தப்படும். அவை,

(1) அச்செயல் தொன்மை வாய்ந்ததாக இருக்க வேண்டும் (it must be ancient).எவ்வளவு காலம் என்பதற்கு வரையறை ஏதுமில்லை. ஆனால் சமீப காலத்தில் எழுந்த ஒன்றாக இருக்கக்கூடாது.

(2) அவ்வழக்கம் ஆரம்பத்திலிருந்து தற்பொழுது வரை நியாயமான ஒன்றாக இருக்க வேண்டும் (reasonable).

(3) அவ்வழக்கம் நிச்சயமான ஒன்றாக இருக்க வேண்டும் (certain). அதாவது வழக்கமானது, மாறுபடக்கூடியதாகவோ அல்லது தெளிவற்றதாகவோ இருப்பின், அதனை நீதிமன்றங்கள் செயலுறுத்தாது.

வழக்காறு வசதியுரிமையும் வழக்காறு உரிமையும் (Customary easement and customary right) - வேறுபாடு:

வழக்காறு வசதியுரிமையானது, வழக்காறு உரிமையிலிருந்து மாறுபட்டதாகும். வழக்காறு உரிமையென்பது [சில சமயங்களில் 'பொது உரிமை' (Public Right) என்றும் அழைக்கப்படுவதுண்டு] பெரும்பாலான மற்றும் மாறுபாடான மக்கள் கூட்டங்களுக்கு மொத்தமாக சாரும் உரிமையாகும்.

எடுத்துக்காட்டாக, ஒரு குறிப்பிட்ட இடத்தில், இறந்தவர்களை புதைப்பது ஒரு பொது உரிமையாகும். வழக்காறு உரிமையானது, மொத்த மக்களுக்கும் பயனாகக் கூடிய உரிமையாகும். வழக்காறு வசதியுரிமையானது, வழக்கத்தின் காரணமாக ஒரு தனி மனிதனுக்கு, அவனது சொத்தின் அமைதியான அனுபவத்திற்காக எழக்கூடியதாகும். இதுதான், இரண்டிற்குமிடையிலான முக்கிய மற்றும் அடிப்படையான வேறுபாடாகும்.

-o0o-

3. வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள்
(The Incidents of Easements)

11. What are the incidents of easements? (வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் யாவை?)

முன்னுரை:

ஒரு வசதியுரிமை எவ்வாறெல்லாம் செயற்படுத்தப்பட வேண்டும் மற்றும் எவ்வாறெல்லாம் செயற்படுத்தப்படக் கூடாது என்று கூறும் விதிகளே, வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் ஆகும். வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் குறித்து, இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டத்தின் 21 முதல் 31 வரையுள்ள பிரிவுகள், மொத்தம் 11 விதிகளின் வாயிலாகக் கூறுகின்றன. அவற்றைக் காண்பதற்கு முன், பிரிவு 20 யாது கூறுகிறது என்று காண வேண்டியது அவசியமாகும்.

பிரிவு 20 கூறுவதாவது:

வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் தொடர்பாக, பிரிவு 20 இரண்டு முக்கிய விஷயங்களைப் பற்றிக் கூறுகிறது. அவை,

1. வசதியுரிமையின் ஒரு அம்சமானது, ஒங்கு மற்றும் ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர்களுக்கிடையே ஏற்பட்ட ஒப்பந்தத்தின் கீழோ அல்லது ஒரு ஆவணத்தின் கீழோ அல்லது தீர்ப்பாணையின் கீழோ ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்தால், அந்த ஒப்பந்தத்தின் ஷரத்துக்களின்படியோ அல்லது அந்த ஆவணம் அல்லது தீர்ப்பாணையின் கூறுகளின்படியோ அவ்வசதியுரிமை பின்பற்றப்பட வேண்டும். அவை வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் குறித்து கூறும் 11 விதிகளுக்கு முரணாக இருந்தாலுமே கூட

2. வழக்காறு வசதியுரிமையின் நிகழ்வானது, மேற்படி 11 விதிகளுக்கு முரண்பட்டதாக இருப்பின், அப்படிப்பட்ட வசதியுரிமைக்கு மேற்படி விதிகள் பொருந்தாது.

வசதியுரிமையின் நிகழ்வுகள் - 21 முதல் 31 வரையிலான பிரிவுகள் கூறும் 11 விதிகள்:

1. தொடர்பில்லாத நோக்கத்திற்காக வசதியுரிமையை பயன்படுத்தல் கூடாது. **[பிரிவு 21]**. அதாவது ஓங்கு சொத்தை (Dominant heritage) நல்ல முறையில் அனுபவிப்பதற்கு தவிர வசதியுரிமையை வேறு நோக்கத்திற்காக பயன்படுத்தக்கூடாது.

2. ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் (Dominant owner) தனது வசதியுரிமையை, ஒடுங்கு சொத்தின் (Survient owner) உரிமையாளருக்கு குறைந்த அளவில் சுமையை ('இம்சை' என்று கூட சொல்லலாம்) ஏற்படுத்தும் வண்ணமே செயற்படுத்த வேண்டும். **[பிரிவு 22]**

3. ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், தான் வசதியுரிமையை அனுபவிப்பதின் இடம் மற்றும் முறையை மாற்றிக் கொள்ளலாம். ஆனால் அவ்வாறு மாற்றிக் கொள்வது, ஒடுங்கு சொத்திற்கு கூடுதல் சுமை எதையும் ஏற்படுத்தக் கூடாது. **[பிரிவு 23]**

4. வசதியுரிமையை முழுமையாக அனுபவிப்பதற்குண்டான அனைத்து தேவையான செயல்களையும் ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் செய்து கொள்ளலாம். ஆனால், அவ்வாறு செய்து கொள்வது எந்த அளவிற்கு மிதமான வசதிக் குறைவை ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு ஏற்படுத்துமோ அந்த அளவிற்கு நன்றாகும். **[பிரிவு 24]**

5. ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர்தான் வசதியுரிமையை பயன்படுத்துவதற்கும் மற்றும் பாதுகாப்பதற்குமுண்டான செலவுகளை ஏற்றுக் கொள்ள வேண்டும். **[பிரிவு 25]**

6. பழுது பார்க்காத காரணத்தினால் ஒடுங்கு சொத்திற்கு சேதம் ஏதேனும் ஏற்பட்டால், அதற்கான நஷ்டஈட்டை ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர்தான் வழங்க வேண்டும். **[பிரிவு 26]**

7. ஓங்கு சொத்தின் நன்மைக்காக, ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் எதையும் செய்யக் கடமைப்பட்டவரல்ல. **[பிரிவு 27]**

8. பிரிவு 28ன் கீழ் கூறப்பட்டுள்ள அளவு வரை மட்டுமே வசதியுரிமையை அனுபவித்தல் வேண்டும். **[பிரிவு 28]**

9. ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் வசதியுரிமையை பெருமளவு அதிகரிக்கச் (substantially increase) செய்ய முடியாது. **[பிரிவு 29]**

10. ஓங்கு சொத்தானது இரண்டாகப் பிரிவினையடைந்தால், வசதியுரிமையானது பிரிந்த ஒவ்வொரு பாகத்துடனும் ஒட்டிக் (இணைந்து) கொள்ளும். **[பிரிவு 30]**

11. ஒரு வசதியுரிமையை முழுமையாகப் பயன்படுத்துபவர் (exclusive user) எனும் பட்சத்தில் ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், (அவ்வொடுங்கு சொத்தினை) அவ்வாறு பயன்படுத்துபவரை தடுக்கலாம். **[பிரிவு 31]**

4. வசதியுரிமைக்கு இடையூறு செய்யப்படுதலும், அதற்கெதிரான பரிகாரங்களும் (The Disturbance of Easements and the remedies)

12. What are the remedies open to the owner or occupier of a dominant heritage when his right to enjoyment of easement is disturbed?(தன் வசதியுரிமையை அனுபோகம் செய்வதற்கான உரிமைக்கு இடையூறு செய்யப்படும் போது, வசதியுரிமையைப் பெறும் ஒங்கு சொத்தின் சொந்தக்காரர் அல்லது அனுபோகத்தாருக்குரிய பரிகாரங்கள் யாவை?)

முன்னுரை:

'வசதியுரிமையை அனுபவிப்பதற்கு இடையூறு' (The Disturbance of Easements) ஏற்படுதல் குறித்து, இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டத்தின் 32 முதல் 36 வரையுள்ள பிரிவுகள் பின்வருமாறு கூறுகின்றன. அவற்றைக் காண்போமா?

இடையூறு இல்லாமல் அனுபவிக்கும் உரிமை (Right to enjoyment without disturbance) [பிரிவு 32]:

பிரிவு 32ன்படி, ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் அல்லது அனுபோகத்தில் உள்ளவர், வேறு எந்த நபரின் இடையூறுமில்லாமல், அச்சொத்தின் வசதியுரிமையை அனுபவிக்க உரிமை படைத்தவராவார்.

எடுத்துக்காட்டாக, A என்பவர் ஒரு வீட்டின் உரிமையாளர். அவர் Bயின் நிலத்தின் வழியாக செல்லும் வழியுரிமையை பெற்று அனுபவித்து வருகிறார். C என்பவர் அந்த நிலத்தில் அத்துமீறி நுழைந்து Aயின் மேற்படி வழியுரிமையை தடுக்கிறார். இங்கு மேற்படி A ஆனவர், Cயின் மீது வழக்கிட்டு நஷ்டஈடு கோருவது வழியுரிமையை தடுத்தற்காகத்தானே தவிர, அத்துமீறி நுழைந்ததற்கல்ல.

வசதியுரிமைக்கு இடையூறு செய்யப்படும் போது, வசதியுரிமையைப் பெறும் ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு கிடைக்கும் பரிகாரங்கள் (Remedies to the owner of dominant heritage for disturbance of his easements):

இதற்கு இரண்டு வகை பரிகாரங்களை இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டம் தனது 33 முதல் 35 வரையிலான பிரிவுகளின் கீழ் வழங்குகிறது. அவற்றை சற்று பார்ப்போமா?

(i) வசதியுரிமையின் இடையூறுக்கு நஷ்டஈடு கோரி வழக்கிடுதல் (Suit for compensation for disturbance of easement) [பிரிவுகள் 33 மற்றும் 34]:

பிரிவு 33ன்படி, ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் அல்லது அதன் அனுபோகத்தில் இருப்பவர், தனது வசதியுரிமையின் அல்லது அதனுடன் இணைந்த உரிமையின் இடையூறுக்கான நஷ்டஈடு கோரி வழக்கிடலாம். ஆனால், ஒங்கு சொத்துக்காரருக்கு உண்மையில் மற்றும் பெருமளவில் இடையூறு விளைவிக்கப்பட்டிருந்தால் மட்டுமே நஷ்டஈடு கோரி மேற்கண்டவாறு வழக்கிட முடியும்.

பிரிவு 34ன்படி, ஒங்கு சொத்திற்கு ஆதாரமாக (பக்கத்துணையாக) உள்ள ஒன்று நீக்கப்பட்டாலும், அதற்கு உரிமை படைத்த ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் நஷ்டஈடு கோரி வழக்கிடலாம். ஆனால், அவ்வாறு நீக்குவது, அவருக்கு உண்மையில் பெருமளவு இடையூறை ஏற்படுத்தியிருக்க வேண்டும்.

Colls Vs. Home and Colonial Stores[1] எனும் மிகப் பிரபலமான வழக்கில், ஏற்கனவே இருந்த வெளிச்சத்தை விட குறைந்த அளவு வெளிச்சத்தை ஏற்படுத்தும் வண்ணம் இடையூறு ஏதும் செய்யப்படுவது மட்டுமே, நஷ்டஈடு கோரி வழக்கிடுவதற்கு வழி வகுக்காது என்று கூறப்பட்டது. அவ்வெளிச்சத்தை வசதியுரிமையாக அனுபவிப்பவர் அவ்விடத்தில் வெளிச்சம் இல்லையென்றால் சாதாரண வசதியுடன் வாழவே முடியாது என்பதை மெய்ப்பிக்க வேண்டும், என்றும் கூறப்பட்டது.

(ii) இடையூறை தடுத்து நிறுத்த உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் (Injunction to restrain disturbance) [பிரிவு 35]:

இந்த பரிகாரம், ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு அல்லது அதன் அனுபோகத்தில் இருப்பவருக்கு பிரிவு 35ன் வழியாக அடுத்து கிடைக்கும் ஒன்றாகும்.

பிரிவு 35ன்படி, ஒரு வசதியுரிமைக்கு இடையூறு விளைவிக்கப்

1. 1904 A.C. 179

படவுள்ளது என்று பிரதிவாதியால் அச்சுறுத்தப்படும் பொழுதும், அவ்வாறு வசதியுரிமைக்கு இடையூறு செய்யப்பட்டால், அது ஈடு செய்யவியலா இழப்பை வாதிக்கு (ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் அல்லது அனுபோகஸ்தர்) ஏற்படுத்தும் எனும் பொழுதும், அவ்வாறியானவர் வசதியுரிமைக்கு இடையூறு விளைவிக்கப்படவுள்ள அச்செயலை தடுத்து நிறுத்தும் வண்ணம் உறுத்துக்கட்டளை கோரி நீதிமன்றத்தில் வழக்கிடலாம்.

Gangabai Vs. Purushottam[2] என்ற வழக்கில், உறுத்துக்கட்டளை பெற இரண்டு விஷயங்கள் மெய்ப்பிக்கப்பட வேண்டும் எனப்பட்டது. அவை,

1. உண்மையில் இடையூறு ஏற்பட்டுள்ளதாக வாதி மெய்ப்பிக்க வேண்டியதில்லை; ஆனால், வசதியுரிமைக்கு இடையூறு ஏற்படலாம் என்ற உடனடி அபாயத்தை வாதி மெய்ப்பித்தால் போதுமானது.

2. அவ்வாறு வசதியுரிமைக்கு ஏற்படுத்தப்படவுள்ள இடையூறினால், வாதிக்கு பெருமளவில் மற்றும் ஈடு செய்யவியலாத அளவில் கேடு விளையலாம் என்பதை அவர் மெய்ப்பிக்க வேண்டும்.

இடையூறை தானே அகற்றிக் கொள்ளல் (Abatement of obstruction of easement) [பிரிவு 36]:

ஆங்கிலச் சட்டத்தின்படி, ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், தனது வசதியுரிமைக்கு இடையூறாக இருப்பதை, நீதிமன்றத்திற்கு செல்லாமலேயே தாமாகவே அகற்றிக் கொள்ளலாம்.

ஆனால் இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டத்தின்படி அவ்வாறு செய்ய முடியாது. அதாவது, பிரிவு 36ன்படி, ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் அனுபவிக்கும் வசதியுரிமைக்கு இடையூறு ஏதேனும் செய்தால், அந்த ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் இழப்பீடோ அல்லது உறுத்துக்கட்டளையோ கோரி நீதிமன்றத்திற்குத்தான் செல்ல வேண்டுமேயொழிய, சட்டத்தை தமது கையில் எடுத்துக் கொண்டு ஒடுங்கு சொத்தில் நுழைந்து தாமாகவே அந்த இடையூறை அகற்ற முடியாது. சட்டம்தான் அவரது வசதியுரிமையை காப்பாற்றக் கூடியதே தவிர, அவரே சுயமாக அவரது வசதியுரிமையை காப்பாற்றிக் கொள்ள முடியாது.

-o0o-

1. 31 Cal. 947

5. வசதியுரிமைகளின் மறைவு, நீக்கம் மற்றும் உயிர்ப்பிப்பு (The Extinction, Suspension and Revival of Easements)

13. Explain extinction, suspension and revival of easement. (வசதியுரிமை மறைதல், நீக்கப்படுதல் மற்றும் உயிர்ப்புறுதலை விளக்குக.)

(அல்லது)

Describe the circumstances under which easements are extinguished. (வசதியுரிமைகள் என்ன சூழ்நிலைகளில் மாய்ந்து போகின்றன என்பதை விவரிக்கவும்.)

(அல்லது)

How are easements created? Describe the circumstances under which easements are extinguished. (வசதியுரிமைகள் எவ்வாறு உண்டாக்கப் படுகின்றன? எத்தகைய சூழ்நிலைகளில் வசதியுரிமைகள் அழிக்கப் படுகின்றன?)

(அல்லது)

Extinction of easements - Write short notes. (வசதியுரிமையின் மறைவு - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)

முன்னுரை:

வசதியுரிமைகளானது மறைந்து (extinction) போகலாம் அல்லது நீக்கப்படலாம் (suspension) அல்லது மீண்டும் உயிர்ப்பிக்கவும் (revival) படலாம். மேற்கண்டவற்றை மூன்று தலைப்புகளின் வழியாக, இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டமானது தனது 37 முதல் 51 வரையிலான பிரிவுகளின் வாயிலாகக் கூறுகிறது. அவற்றைப் பார்ப்போமா?

I. வசதியுரிமை மறைந்து போதல் அல்லது அழிவுறுதல் (Extinction of Easements) [பிரிவுகள் 37 முதல் 48 வரை]:

பின்வரும் 12 வழிகளில் ஏதேனும் ஒன்றின் மூலமாக, வசதியுரிமையானது மறைந்து போகின்றது. அவை,

(i) **ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளரின் உரிமை கலைவதால் மறைவு (Extinction by dissolution of right of servient owner) [பிரிவு 37]:** ஒரு வசதியுரிமையை விதிப்பதற்கு முன்பிருந்த ஒரு காரணத்தின் வாயிலாக, எந்நபரால் அவ்வசதியுரிமை விதிக்கப்பட்டதோ, அவர் ஒடுங்கு சொத்தில் கொண்டிருந்த உரிமை மறையும் பொழுது, வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது.

எடுத்துக்காட்டாக, A சுல்தான்பூரை Bக்கு அவர் Cயை திருமணம் செய்து கொள்ளக்கூடாது என்ற நிபந்தனையின் கீழ் மாற்றம் செய்கிறார். B சுல்தான்பூரின் மீது ஒரு வசதியுரிமையை விதிக்கிறார். பின்னர் B, Cயை மணந்து கொள்கிறார். எனவே இங்கு நிபந்தனை மீறப்பட்டுவிட்டதால், சுல்தான்பூர் மீது Bக்கு இருந்த நலனும் முடிவுக்கு வந்து விடுகிறது. அதனுடன், B விதித்த வசதியுரிமையும் மறைந்து விடுகிறது.

(ii) **விடுவிப்பால் மறைதல் (Extinction by release) [பிரிவு 38]:** ஒரு வசதியுரிமையானது ஒங்கு சொத்தின் உரிமையாளரால், வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு விடுவிப்பு செய்யப்படுவதாலும், மறைந்து போகிறது.

(iii) **இரத்து செய்யப்படுவதால் மறைதல் (Extinction by revocation) [பிரிவு 39]:** ஒரு ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் வசதியுரிமையை இரத்து செய்யும் உரிமையை தன்னிடத்தே தக்க வைத்திருந்து, அவ்வாறு இரத்து செய்வதன் மூலமாகவும் வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது.

(iv) **வசதியுரிமையை அனுபவிப்பதற்கென்று ஒரு குறிப்பிட்ட காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டு, அது முடிவுற்ற பின்னரோ அல்லது ஒரு குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சி நடந்து விட்டால், வசதியுரிமை மறைந்து விடும் என்று இருந்து, அந்நிகழ்ச்சி நடந்து விட்டாலோ, வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது (Extinction on expiry of limited period or the happening of a specified act). [பிரிவு 40]**

(v) **வசதியுரிமைக்கு தேவையாக இருந்தது முடிவுக்கு வந்து விட்டாலும், அவ்வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது (Extinction on termination of necessity). [பிரிவு 41]**

(vi) **பயனற்ற வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது (Extinction of useless easement). [பிரிவு 42]**

(vii) **ஒங்கு சொத்தில் நிலையான மாற்றம் செய்யப்படுவதாலும் வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது (Extinction by permanent change in dominant heritage). [பிரிவு 43]**

(viii) **அதீத சக்தியினால் (இயற்கைச் சீற்றங்களால்) ஒடுங்கு**

சொத்தில் நிலையான மாற்றம் ஏற்பட்டு, அதன் வசதியுரிமையை ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் அனுபவிக்க முடியாத நிலை ஏற்படும் பொழுதும், வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது (Extinction on permanent alteration of servient heritage by superior force). [பிரிவு 44]

(ix) ஓங்கு சொத்தோ அல்லது ஒடுங்கு சொத்தோ முற்றிலும் அழிந்து போவதால், வசதியுரிமையும் மறைந்து போகிறது (Extinction by destruction of either heritage). [பிரிவு 45]

(x) ஓங்கு சொத்து மற்றும் ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் ஒருவரே ஆகும் பொழுது, வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது (Extinction by unity of ownership). [பிரிவு 46]

(xi) வசதியுரிமையை தொடர்ந்து 20 ஆண்டு காலம் அனுபவிக்காததால், அவ்வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது (Extinction by non-enjoyment). [பிரிவு 47]

(xii) ஒரு வசதியுரிமை மறைந்து போனால், அதற்கு துணையாக உரிமைகள் ஏதேனும் இருப்பின் அவையும் மறைந்து போகும். (Extinction of accessory right). [பிரிவு 48]

II. வசதியுரிமைகளின் நீக்கம் (Suspension of Easements) [பிரிவுகள் 49 மற்றும் 50]:

வசதியுரிமைகளின் நீக்கம் குறித்து, இந்திய வசதியுரிமைச் சட்டமானது 49 மற்றும் 50 ஆகிய இரு பிரிவுகளின் வாயிலாக பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதன்படி,

(i) வசதியுரிமைகளின் நீக்கம் (Suspension of easements) [பிரிவு 49]: ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், ஒடுங்கு சொத்தின் ஒரு வரம்பிற்குட்பட்ட நலனின் (limited interest) கீழ், அதன் உடைமையை பெறும்பொழுதோ அல்லது, ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், ஓங்கு சொத்தில் ஒரு வரம்பிற்குட்பட்ட நலனின் கீழ் அதன் உடைமையை பெறும் பொழுதோ, வசதியுரிமைகளானது, தற்காலிகமாக நீக்கி வைக்கப்படுகின்றது. பின்னர் அவ்வுடைமையிலிருந்து முறையே அவரவர்கள் வெளியேறும் பொழுது, மீண்டும் வசதியுரிமைகள் உயிர்ப்பித்து எழுகின்றன (revival).

(ii) ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் வசதியுரிமைகளின் தொடர்ச்சியைக் கோர உரிமை படைத்தவரல்ல (servient owner not entitled to require continuance) [பிரிவு 50]: ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர், ஒரு வசதியுரிமையானது தொடரப்பட வேண்டுமெனக் கோர உரிமை படைத்தவரல்ல. ஒரு வசதியுரிமை முன்கண்டவாறு மறைந்து போவதாலோ அல்லது நீக்கம் செய்யப்படுவதாலோ ஒடுங்கு சொத்திற்கு சேதம் ஏதும் ஏற்பட்டால், அதற்காக ஒடுங்கு சொத்தின்

உரிமையாளர் நஷ்டஈடு கோரலாம். ஆனால் அவ்வாறு மறைதல் அல்லது நீக்கப்படுதலால் ஒடுங்கு சொத்திற்கு ஏற்படும் சேதத்தை அனாவசிய செலவில்லாமல் பாதுகாத்துக் கொண்டு சந்தர்ப்பம் அளித்து அதன் உரிமையாளருக்கு ஓங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் முன்னறிவிப்பு ஏதும் கொடுத்திருந்தால், அந்த ஒடுங்கு சொத்தின் உரிமையாளர் நஷ்டஈடு கோர உரிமை படைத்தவரல்ல.

III. வசதியுரிமைகள் உயிர்ப்பித்தல் (Revival of Easements) [பிரிவு 51]:

பிரிவு 51ஆனது, வசதியுரிமைகள் உயிர்ப்பித்தலைப் பற்றிக் கூறுகிறது. அதன்படி, பிரிவு 45ன் கீழ், ஓங்கு அல்லது ஒடுங்கு சொத்தில் ஏதேனும் ஒன்று முற்றிலும் அழிந்து விட்டால், மறைந்து போகும் வசதியுரிமையானது, பிரிவு 51ன்கீழ் மீண்டும் உயிர்ப்பிக்கப்படுகிறது. அதாவது 20 ஆண்டுகளுக்குள் அழிந்து போன சொத்து மீண்டும் பழைய நிலைக்கு கொண்டு வரப்பட்டு விட்டால், வசதியுரிமையும் உரிர்ப்பித்து எழுகிறது. மேற்படி பிரிவு 51ஆனது, பின்வரும் மூவகை நிகழ்வுகளில், வசதியுரிமையை மீண்டும் உயிர்ப்பிக்கலாம் என்று கூறுகிறது. அவை,

முதலாவதாக, அழிந்து போன சொத்து, அது ஓங்கு சொத்தாக இருந்தாலும் சரி, அல்லது ஒடுங்கு சொத்தாக இருந்தாலும் சரி, 20 ஆண்டுகளுக்குள் நீரின் செயலால் புதிதாக நிலம் உருவாகி சேர்தல் என்ற இயற்கை காரணிகளால் (natural factor of deposit of allusion) மீண்டும் பழைய நிலைக்கு கொண்டு வரப்பட்டால், மறைந்து போன வசதியுரிமையும் உயிர்ப்புறும்.

இரண்டாவதாக, அவ்வாறு அழிந்து போன ஒடுங்கு சொத்து ஒரு கட்டிடமாக இருப்பின், மீண்டும் அதே இடத்தில் 20 ஆண்டுகளுக்குள் அக்கட்டிடம் கட்டப்பட்டு விட்டால், வசதியுரிமையும் உயிர்ப்புறும்.

மூன்றாவதாக, அவ்வாறு அழிந்து போன ஓங்கு சொத்து ஒரு கட்டிடமாக இருப்பின், மீண்டும் அதே இடத்தில் 20 ஆண்டுகளுக்குள் அக்கட்டிடம் (such building) கட்டப்பட்டு விட்டால், வசதியுரிமையும் உயிர்ப்புறும். ஆனால் ஒரு நிபந்தனை என்னவென்றால், புதிதாக கட்டப்படும் அக்கட்டிடம், ஒடுங்கு சொத்திற்கு முன்பிருந்த வசதியுரிமைச் சுமையை விட அதிகமான சுமையை விதிக்கும் வண்ணம் இருத்தல் கூடாது. மேலும் மேற்கண்டதில் உள்ள '**அக்கட்டிடம்**' (such building) என்ற சொல், முன்பிருந்த அதே பரிமாணத்திலேயே மீண்டும் கட்டப்பட வேண்டுமென்ற அவசியம் எதையும் உணர்த்தவில்லை; மாறாக, அழிந்து போன கட்டிடத்தின் ஓங்கு தன்மையை (dominant character) காட்டுமளவு இருந்தாலே போதுமானது, என Framji Shapurji Vs. Framji Edulji[1] என்ற வழக்கில் பம்பாய் உயர் நீதிமன்றம் கூறியது.

1. (1905) 7 B.L.R. 352

பிரிவு 51 மேலும் பின்வருமாறு கூறுகிறது. அதன்படி, கொடை அல்லது உயில்வழி மாற்றத்தால் ஓங்கு மற்றும் ஒடுங்கு சொத்துக்களின் உரிமைக்கு ஒரே நபர் உரிமையாளரானால் பிரிவு 46ன் கீழ் வசதியுரிமை மறைந்து போகிறது. ஆனால் பின்னர் ஒரு தக்க நீதிமன்றம் அந்த கொடை அல்லது உயில்வழி மாற்றத்தை இரத்து செய்துவிட்டு அந்த இரண்டு சொத்துக்களையும் மீண்டும் முன்பிருந்தவாறு பிரித்து விட்டால், வசதியுரிமையும் உயிர்ப்பிக்கிறது.

அது போல், ஒரு வசதியுரிமை 20 ஆண்டு காலத்திற்கும் குறைவாக நீக்கி வைக்கப்பட்டிருந்து (suspension), அந்நீக்கத்தின் காரணமானது இரத்து செய்யப்பட்டால், வசதியுரிமை உயிர்ப்பிக்கிறது. ஆனால் அவ்வாறு நீக்கி வைக்கப்பட்டது 20 ஆண்டு காலத்திற்கும் மேல் தொடர்ந்தால், வசதியுரிமை பிரிவு 47ன் கீழ் மறைந்து போகிறது. அவ்வாறு மறைந்து போன வசதியுரிமையை உயிப்பிக்க மேற்படி பிரிவு 51ன் உதவியை நாட முடியாது.

14. Can easements be revived? (வசதியுரிமையை மீண்டும் பெற்றுக் கொள்ள இயலுமா?)

இயலும். முந்திய வினாவின் விடையில் மூன்றாவது பகுதியில் விரிவாகக் கண்டுள்ளோம். எனவே அங்கு பார்க்க

-o0o-

6. உரிமங்கள்
(Licences)

15. Define a licence. Explain the difference between licence and easement. (உரிமம் என்பதை வரையறு. உரிமத்திற்கும் வசதியுரிமைக்கும் உள்ள வித்தியாசங்களை விளக்குக.)

உரிமம் - வரையறை:

இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டத்தின் 52வது பிரிவு மற்றொருவரின் அசையாச் சொத்தில் ஒரு செயலைச் செய்வதற்கு அல்லது தொடர்ந்து செய்வதற்கு அம்மற்றொருவர் ஒருவருக்கு அளிக்கும் உரிமை (அல்லது அனுமதி) 'உரிமம்' எனப்படுகிறது என்றும், அவ்வாறு உரிமையளிக்கப் படாவிட்டால், அச்செயல் சட்ட விரோதமானதாக ஆகும் தன்மை கொண்டது என்றும், அத்தகைய உரிமை, ஒரு வசதியுரிமையாக இருப்பதில்லை; சொத்தில் நலனையும் ஏற்படுத்துவதில்லை என்றும் கூறுகிறது.

எடுத்துக்காட்டுகள்:

திரையரங்கத்தில் தின்பண்டங்கள் விற்கும் செயல், இரயில் நிலையங்களில் எடை பார்க்கும் கருவி வைத்தல், சுவரில் விளம்பம் செய்தல் ஆகியவை 'உரிமம்' அளிக்கப்பட்டதால் எழுபவையாகும். அதாவது அச்செயலைச் செய்ய அளிக்கப்படும் உரிமை 'உரிமம்' ஆகும்.

உரிமம், வசதியுரிமை - வேறுபாடுகள்:

மேற்கண்ட இரண்டிற்கும் பொதுவாக உள்ள ஒற்றுமை யாதெனில், இரண்டுமே மற்றொருவரின் அசையாச் சொத்தில் செயற்படுத்தத்தக்க உரிமைகளாகும். எனினும், இரண்டிற்குமிடையே பல வேறுபாடுகள் உள்ளன. அவை அடுத்த பக்கத்தில் வருமாறு:

	உரிமம் (Licence)	வசதியுரிமை (Easement)
1.	இது தனிப்பட்டவருக்கு எதிரான உரிமை (right in personem) அதாவது சம்பந்தப்பட்ட தரப்பினர்களை மட்டுமே கட்டுப்படுத்தும்.	இது அனைவருக்கும் எதிரான உரிமை (right in rem). அதாவது, யாருடைய கைகளில் சொத்து சென்றடைகிறதோ அவர்கள் அனைவருக்கு எதிராகவும் வசதியுரிமை கிடைக்கும்.
2.	இது ஒன்றைச் செய்வதற்கு மட்டுமே அளிக்கப்படும் உரிமையாகும்.	இது, ஒன்றைச் செய்வதற்கும் அல்லது ஒன்று செய்யப்படுவதிலிருந்து தடுப்பதற்குமான உரிமையாகும்.
3.	இது நிலத்துடன் இணைந்ததல்ல (not appurtenant to land).	இது நிலத்துடன் இணைந்தது.
4.	இதை சாதாரணமாக மாற்றியளிக்க முடியாது.	இது சொத்துடன் மாறிச் செல்லக் கூடியது. அதாவது மாற்றியளிக்கத் தக்கது.
5.	உரிமம் பெறப்பட்டுள்ள நிலத்தை மாற்றிப் பெற்றவர், அவ்வுரிமத்திற்கு கட்டுப்பட்டவர் அல்லர்.	ஒடுங்கு சொத்தை மாற்றிப் பெற்றவர், வசதியுரிமையை அளிக்கக் கட்டுப்பட்டவர்.
6.	உரிமம் அளித்தவர் விருப்பத்தின் பேரில், இது இரத்து செய்யப்படத் தக்கது.	வசதியுரிமையை அளித்தவரின் விருப்பத்தின் பேரில், இதை இரத்து செய்யவியலாது.
7.	உரிமத்திற்கு ஏதேனும் இடையூறு ஏற்பட்டால், உரிமம் பெற்றவர் தனது பெயரில் வெளியாள் ஒருவர் மீது வழக்கிட முடியாது.	வசதியுரிமைக்கு ஏதேனும் இடையூறு ஏற்பட்டால், வசதியுரிமையை பெற்றிருப்பவர் தனது பெயரிலேயே வழக்கிடலாம்.
8.	உரிமமானது, ஒருவர் மற்றொருவருக்கு அளிப்பதனால் மட்டுமே அடையப்படுகிறது.	வசதியுரிமையானது பல விதங்களில் அடையப்படுகிறது.
9.	உரிமத்தில் தொடர்ச்சியான பயன்பாடு என்பதற்கு இடமில்லை.	வசதியுரிமையை தொடர்ந்து அனுபவித்தல் அவசியமாகும்.
10.	உரிமமானது, சக உரிமையாளர் (co-owner) ஒருவராலும் அளிக்கப்படலாம். ஆனால், அது கூட்டுச் சொத்தை முறையற்ற விதத்தில் அனுபவிப்பதற்கு வழிவகுத்து விடக் கூடாது.	வசதியுரிமையானது, பிற சக-உரிமையாளர்களின் சம்மதமில்லாமல், ஒரு சக-உரிமையாளர் மற்றொருவருக்கு அளிக்க முடியாது.

16. What is licence coupled with interest? How can it be revoked? **(நலன்களுடன் கூடிய உரிமம் என்றால் என்ன? அதனை எவ்வாறு இரத்து செய்ய முடியும்?)**

(அல்லது)

Licence coupled with interest - Write short notes. **(நலன் இணைந்த உரிமம் - சிறு குறிப்பு எழுதுக.)**

நலன் இணைந்த உரிமம் (Licence coupled with interest):

ஏதாவது ஒரு நலனை அனுபவிப்பதற்கு அல்லது ஏதாவது ஒரு உரிமையை செயற்படுத்துவதற்கு அவசியமாகவுள்ள அனைத்து உரிமங்களும், நலன் இணைந்த உரிமமாகும்.

எடுத்துக்காட்டாக, A தனது நிலத்தில் வளர்ந்துள்ள மரங்களை Bக்கு விற்கிறார். இங்கு B ஆனவர் Aயின் நிலத்தில் சென்று, அங்குள்ள மரங்களை எடுத்துக் கொள்ள உரிமை பெற்றவராகிறார். Aயின் நிலத்தில் நுழைந்து, அங்குள்ள மரங்களை எடுத்துக் கொள்வது நலன் இணைந்த உரிமமாகும். Aயின் மரங்களை எடுத்துக் கொள்ளலாம். ஆனால் அதற்காக Aயின் நிலத்தில் நுழையக் கூடாது என்று தடை விதித்து விட்டால், சிக்கல்தான். எனவே நலன் இணைந்த உரிமம் தேவையாகிறது.

எந்த ஒரு சொத்திலும் ஒரு உரிமை அல்லது நலன் அளிக்கப் பட்டால், அவ்வாறு அளிக்கப்பட்ட உரிமையை அல்லது நலனை சிறப்பான விதத்தில் அனுபவிப்பதற்கு உண்டான அனைத்தையும் செய்து தர வேண்டும், என்பது அதிலேயே உட்கிடையாக அடங்கியிருக்கும் ஒன்றாகும். Promfret Vs. Ricroft என்ற ஆங்கில வழக்கில் கூறப்பட்டபடி, "அளிக்கப்பட்ட அனைத்தையும், அளிக்கப் பெற்றவர் பெற்று. அதன் பயன்பாட்டை அனுபவிக்கலாம்[1]" எனப்பட்டது.

எச்சூழ்நிலைகளில் உரிமத்தை இரத்து செய்யவியலாது? (அல்லது) நலன் இணைந்த உரிமத்தை இரத்து செய்யவியலுமா?

'உரிமம்' என்பது அனுமதியின் அடிப்படையில் எழுவது. எனவே, அனுமதியை எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் இரத்து செய்யலாம். அனுமதி இரத்தாகி விட்டாலே 'உரிமம்' கிடையாது. ஆனால் பின்வரும் இரண்டு சூழ்நிலைகளில் உரிமத்தை இரத்து செய்ய இயலாது என பிரிவு 60 கூறுகிறது. அதன்படி,

(a) உரிமமானது, சொத்துரிமை மாற்றத்துடன் இணைந்த ஒன்றாக இருந்து, அந்த மாற்றம் அமலில் இருந்தால், உரிமத்தை இரத்து செய்யவியலாது (Licence cannot be revoked if it is coupled with a transfer

1. "Everything is granted by which the grantee may have and enjoy such use" - Promfret Vs. Ricroft.

of property, and such transfer is in force). இது தகைமைநெறியின் அடிப்படையில் அமைந்த ஒன்றாகும். அதாவது ஒரு உரிமமானது, சொத்துரிமை மாற்றத்துடன் இணைந்து இருக்கும்பொழுது, அவ்வுரிமத்தை மட்டும் இரத்து செய்து விட்டால், அதனுடன் இணைந்த அச்சொத்துரிமை மாற்றமுமே பயனற்றதாகவும் பொருளற்றதாகவும் ஆகிவிடும்.

Pratap Singh Vs. Dhumsingh[1] என்ற வழக்கில், வாதிகளுக்கு தற்பொழுது சொந்தமாகவுள்ள நிலத்தில் இருந்து இலவசமாக விறகுகளை வெட்டி எடுத்துக் கொண்டு செல்ல, ஒரு கிராமத்தில் உள்ள குத்தகைக் காரர்களுக்கு வாதிகளின் முன்னோர்களால் (plaintiffs' predecessor-in-interest) அனுமதி வழங்கப்பட்டிருப்பது, அக்கிராம குத்தகையாளர்களால் மெய்ப்பிக்கப்பட்டது. இந்நிலையில், தங்கள் நிலத்தில் உள்ள விறகுகளை வெட்டி எடுத்துக் கொண்டு செல்வதிலிருந்து அவர்களை தடுக்கும் பொருட்டு, உறுத்துக்கட்டளை கோரி வாதிகள் நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டனர். மேற்படி பொருண்மைகளிலிருந்து, வாதிகள் நிலத்தில் நுழைந்து இலவசமாக விறகுகளை வெட்டிக்கொண்டு செல்ல ஒரு (சொத்துரிமை மாற்றத்துடன் இணைந்த) உரிமை வழங்கப்பட்டிருப்பதாக, நீதிமன்றம் பொருள் விளக்கம் கூறியது. ஆனால், வாதிகளோ, எப்படி இருந்தாலும் அந்த உரிமம் இரத்து செய்யப்படத்தக்கதாகும், என வாதிட்டனர். ஆனால், இவ்வாதத்தை நீதிமன்றம் மேற்படி **பிரிவு 60 (a) ன்படி** ஏற்றுக் கொள்ள மறுத்து, சொத்துரிமை மாற்றளிப்புடன் இணைந்த உரிமமானது இரத்து செய்யப்படத்தக்கதல்ல என்று தீர்ப்பளித்தது.

எனவே, ஒரு நலன் இணைந்த உரிமத்தை இரத்து செய்யவியலாது.

(b) உரிமத்தின் அடிப்படையில் செயல்பட்டு, நிலையான தன்மை கொண்ட ஒரு பணியை நிறைவேற்றி, அதற்காக செலவுகள் செய்திருக்கும் பொழுது, அவ்வுரிமத்தை இரத்து செய்யவியலாது. இதுவும் நீதி மற்றும் தகைமைநெறியின் (justice and equity) அடிப்படையில் அமைந்த ஒன்றாகும்.

ஒரு இந்திய வழக்கில் உரிமம் பெற்றவர், அவ்வுரிமத்தின் அடிப்படையில் செயல்பட்டு, கிணறுகளைத் தோண்டி, அந்நிலத்தில் ஒரு நீரோடையை ஏற்படுத்தினார். இங்கு மேற்படி பணி, ஒரு நிலையான தன்மை கொண்டதால், அவ்வுரிமத்தை இரத்து செய்யவியலாது, எனத் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

எச்சூழ்நிலைகளில் உரிமத்தை இரத்து செயய்யவியலும்?

பின்வரும் 9 சூழ்நிலைகளில் ஒரு உரிமம் இரத்து செய்யப் பட்டதாகக் கருதப்படும் (deemed), என்று **பிரிவு 62** கூறுகிறது. அதன்படி,

1. A.I.R. 1915 All. 382

[a] உரிமம் அளிக்கப்படுவதற்கு முன்பான ஒரு நிபந்தனையின் காரணமாக உரிமம் அளித்தவர் உரிமத்திற்கு உட்பட்ட சொத்தின் மீது கொண்டிருந்த நலனை இழந்துவிட்டால்;

[b] உரிமம் பெற்றவர் வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ தனக்கு உரிமம் அளித்தவரிடமோ அல்லது அவரது பிரதிநிதியிடமோ, உரிமத்தை விட்டுவிட்டால் [by release];

[c] ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்கென உரிமம் வழங்கப்பட்டு அக் காலம் முடிவடைந்துவிட்டால் அல்லது ஒரு குறிப்பிட்ட செயல் செய்யப்பட்டுவிட்டால் அல்லது செய்யப்படாவிட்டால் உரிமமானது இல்லாநிலையதாகும் என்ற நிபந்தனையின் கீழ் உரிமம் அளிக்கப்பட்டு அந்நிபந்தனை பூர்த்தியாகிவிட்டிருந்தால்;

[d] உரிமத்திற்கு உட்பட்ட சொத்து அழிந்துபட்டாலோ அல்லது அதித சக்தியால் நிரந்தரமாக மாற்றப்பட்டுவிட்டாலோ உரிமம் பெற்றவர் தனது உரிமத்தை செயற்படுத்த இயலாது;

[e] உரிமத்திற்கு உட்பட்ட சொத்திற்கே, உரிமம் பெற்றவர் முழு உரிமையாளராகிவிட்டால்;

[f] ஒரு குறிப்பிட்ட நோக்கத்திற்காக உரிமம் வழங்கப்பட்டிருந்து, அந்நோக்கம் நிறைவேறியிருந்தாலோ அல்லது கைவிடப்பட்டிருந்தாலோ அல்லது நிறைவேற்ற முடியாத அளவிற்கு ஆகியிருந்தாலோ;

[g] ஒரு குறிப்பிட்ட அலுவலகத்தை, பணியை அல்லது தன்மையை பெற்றிருப்பவராக உரிமம் பெற்றவருக்கு உரிமம் வழங்கப்பட்டு, அந்த அலுவலகம், பணி அல்லது தன்மையானது நீடித்திருக்கும் தன்மையை இழந்துவிட்டால்;

[h] இடைவெளியற்ற 20 ஆண்டு காலத்திற்கு உரிமத்தை முற்றிலுமாக பயன்படுத்துவதை இழந்துவிட்டிருந்தால், (ஆனால் உரிமம் அளித்தவர் மற்றும் பெற்றவருக்கு இடையிலான ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் இது ஏற்பட்டிருக்கக் கூடாது);

[i] நலன் இணைந்த உரிமத்தில், அந்நலன் அல்லது உரிமையானது நீடித்திருக்கும் தன்மையை இழந்துவிட்டால்.

முடிவுரை:

உரிமம் இரத்து செய்யப்படுமிடத்து, உரிமம் பெற்றவர், உரிமம் பெறப்பட்ட சொத்தில் இருப்பதற்கும் மற்றும் அச்சொத்தில் வைத்துக் கொள்வதற்கு அனுமதியளிக்கப்பட்ட பொருட்களை அகற்றிச் செல்வதற்கும், ஒரு நியாயமான கால அவகாசத்தை பெற உரிமையுண்டு என பிரிவு 63 கூறுகிறது.

ஒரு மறுபயனுக்காக உரிமம் வழங்கப்பட்டிருக்குமிடத்து, உரிமம் பெற்றவர், தனக்களிக்கப்பட்ட உரிமத்தை முழுமையாக அனுபவிப்பதற்கு முன்பாகவே, அவரது தவறல்லாமல் உரிமம் அளித்தவரால் வெளியேற்றப் படும் பொழுது, அவரிடமிருந்து நஷ்டஈடு பெற உரிமை படைத்தவர் ஆவார், என பிரிவு 64 கூறுகிறது.

தமிழ்நாடு
டாக்டர் அம்பேத்கர் சட்டப்பல்கலைக்கழகம்

மூன்றாண்டு சட்டக்கல்வி

புதிய வடிவிலான வினாத்தாள்கள்

LL.B. DEGREE EXAMINATION, MAY 2018.

Three Year Regular Course
First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. When are conditions on transfer of property void but the transfer valid? Discuss with decided case laws.

எப்பொழுது சொத்துரிமை மாற்றத்திற்கான நிபந்தனைகள் செல்லாதிருப்பினும் சொத்துரிமை மாற்றம் செல்லும்? தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளுடன் விவாதிக்கவும்.

2. "Nemo dat quod non habet" - Explain this maxim with exceptions?

"தனக்குரிமை இல்லாத சொத்தை தன்னால் உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது" – என்ற சட்ட முதுமொழியினை விதிவிலக்குகளுடன் விளக்கவும்.

3. Define gift, How gift of immovable property effected. Can a gift box suspended?

"கொடை"யை வரையறு. அசையா சொத்தின் கொடையை எவ்வாறு நடைமுறைப்படுத்துவது? கொடையினை இடைநீக்கம் செய்ய இயலுமா?

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. What property cannot be transferable? Explain.

எவ்வகையான சொத்துக்களை உரிமை மாற்றம் செய்ய இயலாது? விளக்குக.

5. "There are several modes available for acquisition of easements" - Examine the statement with illustration.

"வசதியுரிமையினை பெற பல வழிகள் உண்டு" – இச்சொற்றொடரை எடுத்துக்

காட்டுகளுடன் ஆய்வு செய்க.

6. Define 'Lease'. Explain in what ways lease will be determined?
குத்தகையினை வரையறுத்து குத்தகை நிறைவு செய்யும் வழிகளை தீர்மானித்துரைக்க?

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :
பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Fixture
பதி பொருள்கள்

(b) Ostensible owner
போலி உரிமையாளர்

(c) Doctrine of subrogation
மாற்றமர் அடைமான கோட்பாடு

(d) Rights and duties of vendor
விற்பவரின் உரிமைகளும் கடமைகளும்

(e) Forfeiture of lease
குத்தகை உரிமையிழப்பு

(f) Onerous gift
பொறுப்பிணை கொடை

(g) Prescription
நீடானுபோக உரிமை

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. Mithun sells a property to Nithin, but subject to a condition that Nithin should not alienate the same without the consent of Mithun. Is the condition valid?

மிதுன் தனது சொத்தினை நிதினுக்கு விற்பனை செய்யும் போது அச்சொத்தினை மிதுனின் இசைவின்றி விற்பனை செய்யக் கூடாது என்ற நிபந்தனையுடன் விற்கிறார். இந்நிபந்தனை செல்லுமா?

9. Abi takes a loan of Rs.5 lakhs from Subi under a mortgage by conditional sale. Abi fails to pay the amount to Subi. Can Subi file a suit to sell mortgaged property.

அபி 5 லட்சம் ரூபாய் தொகையை சுபியிடமிருந்து நிபந்தனை அடைமானத்தில் கடனாகப் பெற்றார். அபி அடைமான தொகையை சுபியிடம் கொடுக்க தவறுகிறார். சுபி அவ்வடைமான தொகைக்காக அடைமானச் சொத்தினை விற்பனை செய்ய வழக்கு தொடர முடியுமா?

10. Amutha orally permits Bagya the right to generate electricity and transmit the same from her lake for a sum of Rs.2,50,000/- per month. Decide the validity of the permission.

அமுதா என்பவர் தன்னுடைய ஏரியிலிருந்து மின் உற்பத்தி செய்யவும் அதனை செலுத்துவதற்கும் மாதம் ரூ.2,50,000/– பெற்று பாக்யா என்பவருக்கு வாய்மொழியாக அனுமதி கொடுக்கிறார். இந்த அனுமதியின் செல்லும் தன்மையை தீர்மானிக்கவும்.

LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, NOVEMBER 2018

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Describe the procedure for transforming property to an unborn person.
   கருவுறைவோர்க்கு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான நடைமுறைகளை விவரிக்க.
2. "quic quid plantatur solo solo cedit" - Explain.
   "நிலத்தோடடைந்தவை நிலத்திற்குரியன" – விளக்குக.
3. Define easement. Narrate the rules for acquisition and transfer of Easements.
   வசதியுரிமையை வரையறுக்கவும் வசதியுரிமையைப் பெறும் மற்றும் மாற்றம் செய்வதற்கான விதிமுறைகளை சுருக்கமாகக் கூறவும்.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Explain the different kinds of mortgage.
   அடைமானத்தின் பல்வேறு வகைகள் யாவை? விளக்குக.
5. "Law leans in favour of vesting and against divesting" - Elucidate.
   சொத்துரிமை மாற்றத்தில் சேர்ந்தடையாமையை அல்ல சேர்ந்து அடைவதையே சட்டம் விரும்புகிறது – தெளிவுபடுத்தவும்.
6. Discuss the essential elements for making gift and when can it be revoked.
   கொடைக்குரிய இன்றியமையான மூலங்களுடன் எப்போது கொடையினை நீக்கலாம் என்பதையும் விவாதிக்க.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :
   பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :
   (a) Restriction on alienation

மாற்றாக்கத் தடை

(b) Termination of lease
குத்தகையின் நிறைவு

(c) Mortgage and charge.
அடைமானம் மற்றும் பற்றுகை

(d) Benami transaction
போலிச் சொத்துரிமை மாற்றம்.

(e) Tulk v.Moxhay
துலக் எதிர் மோக்ஸ்ஹே

(f) Easement by prescription
நீடானுபோக வசதியுரிமை

(g) Caveat emptor
வாங்குபவர் விழிந்திருத்தல் வேண்டும்.

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. A sells property to B subject to condition that R should not alienate without A's consent? Decide the validity of the conditions.

A என்பவர் B என்பவரிடம் தனது சொத்தினை விற்கும் போது தனது இசைவின்றி விற்கக் கூடாது என்ற நிபந்தனையுடன் விற்பனை செய்கிறார். இந்த நிபந்தனையின் செல்லுந்தன்மையை விளக்குக.

9. X Orally permits Y the right to catch and carry away fish from his pond for a sum of Rs.10,000 per annum. Decide the validity of the pormission.

X என்பவர் Y என்பவருடைய குளத்தில் மீன் பிடி உரிமையை ஆண்டொன்றிற்கு ரூ.10,000 பெற்று வழங்குகிறார். Xன் அனுமதியின் செல்லுந்தன்மையை விளக்குக.

10. Kumar publishes a libel against Ajay. Ajay transfers his right to sue Kumar to Ganesh. Is the transfer valid?

அஜய் என்பவர் மீது அவதூறு ஒன்றினை குமார் வெளியிட்டார். குமார் மீது வழக்கிடும் உரிமையை அஜய் என்பவர் கணேஷ் என்பவரிடம் ஒப்படைக்கிறார். இவ்வகையான ஒப்படைவு மாற்றம் செல்லுந்தன்மையுடையதா?

LL.B.DEGREE EXAMINATIONS, MAY 2019

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. What is "Transfer of Property"? Whether this Transfer of Property Act 1882 is exhaustive one or not? Why?

"சொத்துரிமை மாற்றம்" என்றால் என்ன? சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882 ஒரு தன்னிறைவு பெற்ற சட்டமா அல்லது இல்லையா? ஏன்?

2. What are the Rules relating to transfer of property in favour of Unborn persons?

பிறக்கபோகும் குழந்தைகளின் நன்மைகளுக்காக ஏற்படுத்தபடும் உரிமை மாற்றங்களில் கையாளப்பட வேண்டிய விதிகள் யாவை?

3. Define 'Easements'. Explain the incidence of easement.

வசதியுரிமை என்பதை வரையறு. வசதியுரிமையின் விளைவுகளை விளக்கவும்.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Explain the "Doctrine of Holding out" under Transfer of Property Act 1882.

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882ன் கீழ் போலி வெளித்தோற்ற உரிமையாளர் கோட்பாட்டினை விவரிக்கவும்.

5. What is Doctrine of subrogation under law relating to mortgages? Explain.

அடைமான தொடர்பான சட்டத்தின் கீழ் மாற்றமர் அடைமான உரிமை கோட்பாடு என்றால் என்ன? விளக்குக.

6. "Law abhors forfeiture of Leases" - Discuss.

சட்டம் குத்தகை பறிமுதல் செய்வதை வெறுக்கிறது – விவாதிக்கவும்.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Remedies for Disturbance of Easement

வசதியுரிமை இடையூறுக்கான தீர்வழிகள்

(b) Caveat Emptor

வாங்குபவனே விழித்திரு.

(c) Onerous Gift.

பொறுப்பிணைக் கொடை

(d) Actionable claims

தொடர் தகு பாத்தியம்

(e) Spes successionis
எதிர் நோக்கு இறங்குரிமை

(f) License
உரிமம்

(g) Tulk Vs Moxhay
துல்க் எதிர் மோக்ஸே.

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. Chandru Orally transfer immovable property worth Rs.1,00,000 to his wife in discharge of her claim for future maintenance. Is the transfer valid?

சந்துரு என்பவர் ரூ.1 லட்சம் மதிப்பிலான அசையாச் சொத்தை தன் மனைவியின் எதிர்கால பராமரிப்புக்கான கோரிக்கையை நிறைவு செய்வதற்காக அவருக்கு வாய்மொழியாக உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். இந்த உரிமை மாற்றம் செல்லதக்கதா?

9. Rahim transfers a 50 lakh worth property to Robert on condition that, Robert shall blast the central railway station. Whether Robert is entitled to the property? Decide the rights of Robert.

ரஹீம் என்பவர் ராபர்ட் என்பவருக்கு மத்திய ரயில் நிலையத்தை வெடிக்க செய்ய வேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் ரூ.50 லட்சம் மதிப்புள்ள சொத்தை மாற்றம் செய்கிறார். ராபர்ட் அச்சொத்திற்கு உரிமை கோர முடியுமா? ராபர்டின் உரிமைகள் குறித்து முடிவு காண்க.

10. Anirudh owns a house and an adjoining Land. He sells the land to Sushrudh imposing a condition that Sushrudh shall keep a portion of the land sold vacant and free from buildings so as not to obstruct the air and light of Anirudh's house. Examine the validity of the condition.

அனிருத் என்பவருக்கு ஒரு வீடு மற்றும் அதை சேர்ந்துள்ள நிலம் சொந்தமானது விற்கிற நிலத்தின் ஒரு பகுதியை காலியாக கட்டிடம் ஏதும் கட்டாமலும் அனிருத்–ன் வீட்டிற்கான காற்று, வெளிச்சம் தடை செய்யக்கூடாது என்ற நிபந்தனையுடன் அந்த நிலத்தை சுஸ்ருத் என்பவருக்கு விற்கிறார். நிபந்தனையின் செல்லும் தன்மையை ஆராய்க.

LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, NOVEMBER 2019

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. 'Define 'Transfer of Property'. What are the Properties that cannot be transferred according to the Transfer of Property Act?

'சொத்து உரிமை மாற்றம்' என்பதனை வரையறுக்கவும், எத்தகைய சொத்துக்களை சொத்துரிமை மாற்று சட்டத்தின்படி மாற்றம் செய்ய இயலாது?

2. Explain the Maxim "In pari delicto potiorest conditio posidenti" with relevant case laws.

"இருவரும் குறையுடையவர் எனில் சொத்தில் அனுபவம் உள்ளவர் உரிமை உடையவராவர்" என்ற சட்ட முதுமொழியினை தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளுடன் விளக்குக.

3. Define Mortgage, Explain clogs on Redemption of Mortgaged properties with decided case laws.

அடைமானம் என்பதை வரையறு. அடைமான மீட்புத்தடைக் கோட்பாட்டினை தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளுடன் விளக்குக.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Explain the maxim "qxic quid plantatur solo, solo cedit".

"மண்ணில் பொருத்தப்பட்டவை மண்ணுக்கே சொந்தம்" என்ற சொற்றொடரை விளக்குக.

5. Define "Lease". Explain the methods of determination of Lease.

குத்தகை என்பதை வரையறு. குத்தகையினை நிறைவு செய்யும் வழிகளை விளக்குக?

6. Explain the various classifications of Easements.

வசதியுரிமைகளின் வெவ்வேறு வகைபாடுகளை விவரி.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Rules against Perpetuity
வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி

(b) Sale
விற்பனை

(c) Resumable Gift.
திரும்பபெறும் கொடை

(d) Forfeiture of Lease
குத்தகையினை உரிமையிழப்பு செய்தல்.

(e) Actionable claims
தொடர்தகு பாத்தியம்

(f) Prescription

நீடானுபோக உரிமை

(g) Quasi Easement.

வசதியுரிமை போல்வு.

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. Mini purchased a house property in the name of Rini. Rini sold the property to shiny. Mini Sues to recover the property from Shiny. Decide.

மினி என்பவர் ஒரு வீட்டினை தனது தோழி ரினி என்பவர் பெயரில் வாங்குகின்றார். ரினி அவ்வீட்டினை ஷைனி என்பவருக்கு விற்று விட்டார். ஷைனியினுடைய சொத்தைப் பெற மினி வழக்கிடுகிறார். தீர்மானிக்கவும்.

9. Usha a prior mortgage of a house property, concealing her mortgage, induced Nisha to advance money on the house subsequently. Whether Nisha can claim priority over Usha's Mortgage?

ஒரு வீட்டினை முன்னரே அடைமானம் பெற்ற உஷா என்பவர் தனது அடைமானத்தை மறைத்துவிட்டு நிஷாவிடம் அந்த வீட்டின் பேரில் அடைமானக் கடன் கொடுக்க தூண்டு கிறார். உஷாவின் முந்தைய அடைமானத்தை விட நிஷாவின் அடைமானம் கடன் முன்னுரிமை பெற இயலுமா?

10. Vinitha publishes libel upon Sunitha. Sunitha transfers his right to sue to Vanitha. Is the transfer valid?

வினிதா என்பவர் சுனிதா என்பவர் மேல் நிலை வடிவ அவதூறு ஒன்றை வெளியிடுகிறார். இதற்கான பரிகாரம் கேட்டு வழக்கிடும் உரிமையை சுனிதா வனிதாவிற்கு மாற்றியளிக்கிறார். இவ்வாறு மாற்றுவது செல்லுமா?

LL.B., DEGREE EXAMINATIONS, JANUARY 2021

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 X 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும் ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Define 'Immovable property', as defined under the Transfer of Property Act. Is the definition exhaustive? Define how this definition leads to the

inclusion of fixtures?

'அசையாச் சொத்து' என்பதை சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தில் உள்ளவாறு வரையறு. இவ்வரையறை அனைத்தையும் உள்ளடக்கியதா? பதிப்பொருள்களையும் உள்ளடக்கும் வகையில் இவ்வரையறை எவ்வாறு செல்கிறது என்பதை விவரிக்கவும்.

2. Explain the doctrine of 'Lis pendens'. Bring out its essentials. Give illustrations and case laws.

'வழக்கிடை உரிமை மாற்றம்' என்னும் கோட்பாட்டை விளக்குக. அதன் முக்கியக் கூறுகளை வெளிக்கொணர்க. எடுத்துக்காட்டுகள் மற்றும் வழக்குகளைக் கூறவும்.

3. State the essentials of a 'Lease' under the Transfer of Property Act. What are its kinds and when a lease is terminated?

சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் காணப்படும் 'குத்தகை' என்பதின் அடிப்படைக் கூறுகளைக் கூறுக. அதன் வகைகள் யாவை? எப்பொழுது ஒரு குத்தகை முடிவுக்கு வரும்?

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. 'He who seeks equity must do equity' - Explain this maxim with reference to doctrine of Election.

"தகைமை நெறியின் பலனை வேண்டுவோர் தகைமை நெறியையோ கடைப்பிடிக்க வேண்டும்" – என்னும் தொடரை தேர்ந்து கொளல் கோட்பாட்டுடன் விவரிக்கவும்.

5. Explain the rights and liabilities of the seller and buyer before and after sale.

விற்பனைக்கு முன்னும் பின்னும் விற்பவர் மற்றும் வாங்குவோரின் உரிமைகளையும் கடமைகளையும் விளக்குக.

6. What do you understand by 'clog on redemption'? Examine its validity and give illustration and leading cases?

'அடைமான மீட்புக்கு தடை' என்பதன் மூலம் நீவிர் அறிவது என்ன? அதன் செல்லும் தன்மையை ஆராய்க. எடுத்துகாட்டுகள் மற்றும் முக்கிய வழக்குகளையும் கூறுக.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Attestation

சான்றொப்பமிடல்

(b) Rule against accumulation

வருவாய்க் குவிப்புக்கு எதிரான விதி

(c) Tulk - v - Moxhay

டல்க் – எதிர் – மாக்ஸே

(d) Bellamy - v - Sabine
பெல்லமி – எதிர் – சபைன்

(e) Apparent and Non-Apparent Easements
வெளிப்படையான மற்றும் வெளிப்படையற்ற வசதியுரிமைகள்

(f) Dominant owner and servient owner
வசதியுரிமை அளிப்பவர் மற்றும் வசதியுரிமை பெறுபவர்

(g) Quasi - Easements
வசதியுரிமைப் போல்வு

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. A, makes a gift of his property to 'X', 'Y' and 'Z'. Here 'X' and 'Y' accept the Gift while 'Z' refuses. What happens to the gift.

'A' என்பவர் 'X', 'Y'மற்றும் 'Z' ஆகிய மூவருக்கும் தன்னுடைய சொத்து ஒன்றைக் கொடையாக அளிக்கிறார். 'X' மற்றும் 'Y' அதனை ஏற்கின்றனர். 'Z' அக்கொடையை நிராகரிக்கிறார். கொடையின் நிலை யாது?

9. R Mortgages a vacant land to S and afterwards constructs a house on the land. Can S have security over the house also?

'R' ஒரு வெற்றிடத்தினை 'S' என்பவருக்கு அடைமானம் செய்து கொடுக்கிறார். பின்னர் அதில் ஒரு வீட்டினை கட்டுகிறார். 'S' அவ்வீட்டின் மீதும் பிணை கோர முடியுமா?

10. C and D are brothers. They partition their property and in the deed of partition, they include a condition that each party should sell the property only to the other. Is the condition valid? Give reason.

C மற்றும் D இருவரும் சகோதரர்கள். தங்களது சொத்தை பாகப் பிரிவினை செய்கையில் ஒரு நிபந்தனையை பாகப்பிரிவினை ஆவணத்தில் சேர்க்கிறார்கள். அதாவது, இருவரும் தங்களது சொத்துகளை தங்களுக்குள் தான் விற்றுக் கொள்ள வேண்டும் என்ற நிபந்தனை சேர்க்கப்படுகிறது. இந்த நிபந்தனை செல்லும் தன்மை கொண்டதா? காரணம் கூறுக.

LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, FEBRUARY 2022

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Examine to what extent the doctrine of part performance has been incorporated in the Transfer of Property Act.

சொத்துரிமை மாற்று சட்டத்தில் பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு எந்த விதத்தில் செயல்படுகிறது என்பதை ஆராய்க.

2. Explain the Doctrine of Election and bring out the differences between English Law and Indian Law.

தேர்ந்துகொளல் கோட்பாட்டினை விளக்கி அது பற்றி இந்திய சட்டத்திற்கும் இங்கிலாந்து சட்டத்திற்கும் உள்ள வேறுபாட்டினை வெளிக்கொணர்க.

3. 'The doctrine of marshalling is the reverse of contribution' - Explain.

"அடைமானச் சொத்து விகித உரிமைக் கோட்பாடானது விகிதப் பொறுப்புக் கோட்பாட்டிற்கு எதிர்மறையானது" – விளக்குக.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. "A person cannot accept a benefit and reject a burden under the same instrument" - Explain.

"ஒரே ஆவணத்தின் கீழ் ஒரு நபர் ஒரு நலனைப் பெறவும் ஒரு சுமையை நிராகரிக்கவும் இயலாது" – விளக்குக.

5. "The right of redemption is a statutory right which cannot be fettered by a condition which impedes or prevents redemption" - Comment.

"அடைமானத்தை மீட்கும் உரிமை ஒரு சட்டப்பூர்வமான உரிமையாகும். அதை மீட்டுக்கொள்வதை தாமதப்படுத்தும் அல்லது தடை செய்யும் எந்தவொரு நிபந்தனையும் அம்மீட்புரிமையைத் தடைசெய்ய முடியாது" – கருத்துக் கூறுக.

6. What are the requirements of a prescriptive easement? Compare it with customary easement?

நீடானுபோக வசதியுரிமையின் முக்கியக் கூறுகள் யாவை? அதனை வழக்காறு வசதியுரிமையுடன் ஒப்பிடுக.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Spes successionis

எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை

(b) Distinguish lease from licence

குத்தகையை உரிமத்திலிருந்து வேறுபடுத்துக.

(c) Vendor's lien
விற்பவருடைய பற்றுரிமை

(d) Charge
பொருட்பிணை பொறுப்பு

(e) Notice to quit
வெளியேறுவதற்கான அறிக்கை

(f) Legal subrogation
சட்ட மாற்றமர் அடைமானம்

(g) Exchange
பரிமாற்றம்

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'A' orally grants to 'B' the right to catch and carry away fish from his lake for Rs.2,000/-. Is the grant valid?

'அ' என்பவர் வாய்மொழியாக தன் குளத்திலிருந்து மீன்களை பிடிப்பது மற்றும் எடுத்துச் செல்லும் உரிமைகளை ரூ.2,000/–த்திற்கு 'ஆ' வுக்கு அளிக்கிறார். இந்த அளிப்புச் செல்லுமா?

9. A usufructuary mortgage fixes a term of 5 years for repayment. Can the mortgagor recover the property before the expiry of the term on the ground that the debt has been paid off from the usufruct. Decide.

ஒரு சுவாதீன அடைமானத்தில் பணம் திரும்பச் செலுத்தக் காலக்கெடு 5 ஆண்டுகள் எனத் தீர்மானிக்கப்படுகிறது. அடைமானச் சொத்தில் வரும் வருமானத்திலிருந்து கடனடைந்துவிடின் குறித்த காலக்கெடுவிற்கு முன்னர் அடைமானம் வைத்தார். தனது அடைமானச் சொத்தினை மீட்டுக்கொள்ள முடியுமா? தீர்வு காண்க.

10. 'A' agrees to sell a house to 'B' and puts 'B' in possession. Before the sale deed is executed, A's title is found to be defective. What are B's rights?

'அ' வீட்டை 'ஆ'விற்கு விற்பதாக உடன்பட்டு வீட்டின் உடைமையை 'ஆ'விற்கு அளிக்கிறார். விற்பனை பத்திரம் குறைபாடு உள்ளது என கண்டுபிடிக்கப்பட்டது. 'ஆ'வினுடைய உரிமைகள் என்ன?

LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, JUNE 2022

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each
பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Discuss the rule of 'Spes successions'. Compare and contrast it with the rule of feeding the grant by estoppel.
"இறங்குரிமைக்கான வாய்ப்பு" என்னும் விதியை விவாதிக்க. அவ்விதியுடன் முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாட்டை ஒப்பிட்டும் வேறுபடுத்தியும் எழுதுக.

2. Explain the modes of acquisition of easements.
வசதியுரிமைகளைப் பெறும் வழிகளை விளக்குக.

3. Doctrine of election is purely based on equity principle - Comment.
தேர்வு கொளல் வரைவுக் கோட்பாடானது முழுவதுமாக ஒரு தகைமை நெறிக் கொள்கையை அடிப்படையாகக் கொண்டது – கருத்துக்கூறுக.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each
பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Explain mortgage and its kinds briefly
அடைமானம் மற்றும் அதன் வகைகளை சுருக்கமாக விளக்குக.

5. Define 'Lease'. Explain the methods of determination of Lease.
'குத்தகை' என்பதனை வரையறு. குத்தகையினை நிறைவு செய்யும் வழிகளை விளக்குக.

6. What is 'Caveat Emptor'? How it is applied in Transfer of Property Act to "of sale of Immovable Property".
"வாங்குபவனே விழித்திரு" என்றால் என்ன? சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் "விற்பனை" –யில் எவ்வாறு செயல்படுகிறது.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :
பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Essentials of valid attestation
சான்றொப்ப மளித்தலின் முக்கியக் கூறுகள்

(b) Rule against perpetuity
வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி.

(c) Subrogation
மாற்றமர் உரிமை

(d) Simple mortgage
ஈட்டடைமானம்

(e) Donatio mortis causa
மரணத் தருவாய்க் கொடை

(f) Easement of necessity

இன்றியமையா வசதியுரிமை

(g) Doctrine of Notice.
அறிவிப்புச் செய்தல் கோட்பாடு

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'X', a grandson of 'Y' is expecting a legacy under 'Y's will. During the lifetime of 'Y', 'X' transfere his legacy to 'Z'. Examine whether the transfer is valid?

'X' என்பவர் தனது தாத்தா 'Y' என்பவரிடமிருந்து உயில்வழிச்சொத்து ஒன்றை எதிர் பார்த்துக் கொண்டிருந்தார். ஆனால், 'Y'-ன் வாழ்நாளிலேய 'X' அவ்வுயில் வழிச் சொத்தை 'Z'–க்கு மாற்றினார். இந்த உரிமை மாற்றத்தின் செல்லும் தன்மையை ஆராய்க.

9. 'A' executed a mortgage infavour of 'B' for 99 years. The deed provided that 'A' would be entitled to redeem the property within 6 months after 99 years, failing which he would loose the right of redemption. Discuss the validity of such a condition.

'A', 'B' யிடம் 99 வருடங்களுக்கு ஒரு அடைமானத்தை ஏற்படுத்தினார். அடைமானப் பத்திரத்தில் 99 வருடங்கள் கழித்து ஆறு மாதங்களுக்குள் அடைமானம் மீட்கப்படாவிட்டால், 'A' அடைமான மீட்புரிமையை இழப்பார் என குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. இத்தகைய நிபந்தனை செல்லுமா?

10. 'A', 'B', 'C' and 'D' effected a partion of a joint family property and agreed if anyone of them should have no issue, he would have no power to sell his share, but leave it to other shareholders. 'A' sold his share and died without issue. 'B', 'C' and 'D' sued to recover the share of 'A' - Decide.

'A', 'B', 'C' மற்றும் 'D' ஆகியோர் கூட்டுக்குடும்பச் சொத்தில் பாகப்பிரிவினை ஏற்படுத்திய போது, நால்வரில் எவரேனும் ஒருவர் வாரிசின்றி இறக்க நேருமாயின் அச்சொத்து மற்ற மூவருக்கும் சேருமாறு விட்டுச்செல்ல வேண்டும் என்று ஒப்புக்கொண்டனர் – ஆனால், 'A' தன்னுடைய பங்கை விற்றுவிட்டு, வாரிசின்றி இறந்தார். 'B', 'C', 'D' மூவரும் 'A'-யின் சொத்தை திரும்பப் பெற வழக்கிட்டனர் – இதனை முடிவு செய்க.

LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, MAY 2023

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours

Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும் ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. In what cases, conditions restraining enjoyment of a property is valid and in what cases, they are in valid?

ஒரு சொத்தினை முழுமையாக அனுபவிக்கத் தடை விதிக்கும் நிபந்தனைகள் எப்போது செல்லுபடியாகும், எப்போது செல்லுபடியாகாது?

2. As the doctrine of election is general and universal, it applies to persons of all religions - Comment.

தேர்ந்துகொளல் வரைவுக் கோட்பாடு பொதுவானதாகவும், உலக உலகளாவியதாகவும் இருப்பதால், மத வேறுபாடின்றி அனைவருக்கும் பொருந்துவதாக உள்ளது – கருத்துக்களை கூறுக.

3. What is gift? When it is valid? Write about conditional gift resumable gift, onerous gift and death bed gift.

'கொடை' என்பது யாது? அஃது எப்போது செல்லுபடியாகும்? நிபந்தனைக் கொடை, திரும்பப் பெறும் கொடை, பணி சுமந்த கொடை, மரணத் தருவாய்க் கொடை ஆகியவற்றைப் பற்றி எழுதுக.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும் ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. What are the principles behind lis pendens and what are its limitations?

வழக்கிடை உரிமை மாற்றக் கோட்பாட்டின் அடிப்படைக் கொள்கைகள் யாவை? மற்றும் அதன் கட்டுப்பாடுகள் யாவை?

5. How easement is acquired by prescription? Write about the rights which cannot be acquired by prescription.

நிடாஞுபோக உரிமை மூலம் வசதியுரிமையை பெறுவது எப்படி? எந்தெந்த உரிமைகளை நீடாஞுபோக உரிமை மூலம் பெற முடியாது?

6. Define 'Lease'. Explain mode of determination of lease?

'குத்தகை'யினை வரையறுத்து, குத்தகையை முடிவுக்குக் கொண்டு வரும் வழிகளை விளக்குக.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Immovable property

அசையாச் சொத்து

(b) Rule against perpetuity
வரையிலா நிலைக்கு எதிரான நிலை

(c) Doctrine of feeding the grant by estoppel
முரண்தடையூட்டுக் கோட்பாடு.

(d) Vested interest
சேர்ந்தடை உரிமை

(e) Rights of seller.
விற்பவரின் உரிமைகள்

(f) Mortgage by conditional sale
விற்பனை நிபந்தனையுடன் கூடிய அடைமானம்

(g) Extinguishment of easement.
வசதியுரிமை முடிவுறுதல்.

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'A' leases his properity of 'B'. After sometime A transfers the right to re-enter the land to 'C'. Is the transfer valid? Decide.

'A' என்பவர் தனது நிலத்தை 'B' க்கு குத்தகைக்கு கொடுக்கிறார். சிலகாலம் கழித்து நிலத்தில் நுழையும் உரிமையை 'C' க்கு மாற்றம் செய்கிறார். இஃது செல்லுமா? முடிவு செய்க.

9. 'S' sells property to 'R' and inserts a condition in the dead that if R wants to sell the porperty, he should get the consent of S. Is the transfer valid?

'S' என்பவர் 'R' என்பவருக்கு தனது சொத்தை விற்கும் போது விற்பனைப் பத்திரத்தில் 'R' சொத்தை யாருக்கேனும், உரிமைமாற்றம் செய்ய நேருமானால், தனது சம்மதத்தைப் பெற வேண்டும் என்ற நிபந்தனையைச் சேர்க்கிறார். இந்த உரிமை மாற்றம் செல்லுமா?

10. 'X' delivers to his creditor 'Y' in Chennai the title deeds of his immovable property situated in Madurai as security for a debt. Is a valid mortgage by deposit of title deeds?

'X' என்பவர் சென்னையில் உள்ள 'Y' என்பவரிடம் தான் வாங்கும் கடனுக்கு பிணையமாக மதுரையில் உள்ள தனது அசையாச் சொத்துக்களை பத்திர வைப்பு அடைமானப் பத்திரம் மூலம் அளிக்கிறார். இந்தப் பத்திர வைப்பு அடைமானம் செல்லத்தக்கதா?

LL.B., DEGREE EXAMINATIONS, NOVEMBER 2023

(Three year Regular Course)

First Year - Second Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. All transfers dealt with under the Transfer of Property Act, 1882 are transfer of some or all the rights of ownership in immovable property - Explain.

1882–ஆம் ஆண்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் வரும் அனைத்து வகையான உரிமை மாற்றங்களும் ஒரு அசையாச் சொத்தில் உள்ள ஒரு சில உரிமைகளையோ அல்லது அனைத்து உரிமைகளையுமோ மாற்றியளிப்பதாக அமைந்துள்ளன – விளக்குக.

2. Distinguish in Law and Equity, the nature of covenants running with the land.

சட்டத்தின் படியும் தகைமை நெறிமுறையின் படியும் நிலத்துடன் இணைந்து செல்லும் வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் பற்றிக் கூறி அவற்றை வேறுபடுத்திக் காட்டுக.

3. Define 'Lease'. Differentiate it from licence. Bring out the rights and liabilities of the lessor and lessee.

'குத்தகை' என்பதை வரையறு. 'உரிமம்' என்பதிலிருந்து வேறுபடுத்து. குத்தகை அளித்தவர் மற்றும் குத்தகை பெற்றவர் ஆகியோரின் உரிமைகளையும் கடமைகளையும் வெளிக் கொணர்க.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. The doctrine of holding out resolves the dispute which arises when the rights of innocent persons come into conflict - Elucidate.

இரண்டு நிரபராதிகளின் உரிமைகள் சம்பந்தமான சச்சரவு எழும்போது 'வெளித்தோற்ற உரிமையாளர்' கோட்பாடு அதனைத் தீர்க்கிறது – விளக்கி எழுதுக.

5. How easements are acquired and transferred? Explain.

வசதியுரிமைகள் எவ்வாறு பெறப்படுகின்றன மற்றும் உரிமை மாற்றம் செய்யப்படுகின்றன என்பதை விளக்குக.

6. Write about the special nature of Quasi Easements.

வசதியுரிமைப் போல்வு பற்றிய சிறப்புத் தன்மையைக் குறிப்பிட்டு எழுதுக.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :
பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Notice
அறிவிப்பு

(b) Transfer of property to unborn person
பிறவாத நபருக்கு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்தல்

(c) Maddison - vs - Alderson
மாடிசன் – எதிர் – ஆல்டர்சன்

(d) Once a mortgage always a mortgage.
ஒருமுறை அடைமானமென்றால் எப்போதும் அடைமானம் தான்

(e) Exchange
பரிமாற்றம்

(f) Actionable claims
தொடர் தகு பாத்தியங்கள்

(g) Caveat Emptor
வாங்குபவனே விழித்திரு.

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.
பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'A' leases his land to 'B'. After sometime, A transfers the right to re-entry into the land to 'C'. Is the transfer valid? Decide.

'A' என்பவர் தனது நிலத்தை 'B' க்கு குத்தகைக்கு கொடுக்கிறார். சிலகாலம் கழித்து நிலத்தில் நுழையும் உரிமையை 'C' க்கு மாற்றம் செய்கிறார். இஃது செல்லுமா? முடிவு செய்க.

9. 'X' and 'Y' want to exchange their properties. X's property in worth about 20 lakhs. Y's property is of the value of 25 lakhs. How can they transfer?

'X' மற்றும் 'Y'என்போர் தங்களது சொத்துக்களை பரிமாற்றம் செய்து கொள்ள விரும்புகின்றனர். ஆனால் X –ன் சொத்தின் மதிப்பு 20 லட்சமாகும். 'Y' -ன் சொத்தின் மதிப்பு 25 லட்சமாக மதிப்பிடப்படுகிறது. அவர்கள் எவ்வாறு பரிமாற்றம் செய்து கொள்ளலாம்?

10. 'A' has an easement to lay pipes in 'B's land to take water to his land. 'A' entered into 'B's land and dug the land to mend pipes. After that, A did not restore the surface to the proper state. What is the remedy to 'B'?

'A' என்பவர் 'B' என்பவரின் நிலத்திலிருந்து குழாய்கள் மூலம் தண்ணீர் எடுக்கும் வசதியுரிமையைப் பெற்றிருந்தார். ஒரு முறை நிலத்தைத் தோண்டி குழாய்களைப் பதித்த பின்னர் நிலத்தை சரியாக மூடாமல் பழைய நிலையில் வைக்காமல் சீர் செய்யாமல் சென்றுவிட்டார். 'B' க்கு உள்ள தீர்வு என்ன?

ஐந்தாண்டு சட்டக்கல்வி

B.A., B.L., / B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, MAY 2018

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : Three hours Maximum : 100 marks

PART A - (3 x 12 = 36 marks)

Answer **THREE** of the following not exceeding 6 pages each

ஒவ்வொரு கேள்விக்கும் ஆறு பக்கங்களுக்கு மிகாமல் பின்வருவனவற்றுள் மூன்றிற்கு விடையளிக்கவும்

1. Discuss the rules relating to transfer of property in favour of unborn persons.

பிறக்காத குழந்தைகளின் நலனுக்காகச் செய்த சொத்துரிமை மாற்றம் சம்பந்தமான விதிகளை விவாதிக்கவும்.

2. Explain the doctrins of part-performance and point out the difference between English Law and Indian Law.

பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டை விளக்குக. இந்திய மற்றும் ஆங்கில சட்டத்திற்குள்ள வேறுபாடுகளைக் குறிப்பிடவும்.

3. Define a gift. How are gifts of immovable property effected? Can a gift be suspended or revoked? Explain.

கொடை என்பதை வரையறு. அசையாத சொத்துக்கள் பற்றிய கொடைகளை எவ்வாறு ஏற்படுத்தலாம்? கொடையைத் தற்காலிகமாக நிறுத்தி வைக்கவோ அல்லது ரத்து செய்யவோ முடியுமா? விளக்கவும்.

4. Under what circumstances an easement is suspended, extinguished and revoked?

எந்த சூழ்நிலைகளில் ஒரு வசதியுரிமை நிறுத்தி வைக்கப்படுகிறது. அழிக்கப்படுகிறது மற்றும் திரும்பப் பெறப்படுகிறது?

5. State the essential features of a mortgage by conditional sale and differentiate it from a sale with a condition for reconveyance.

நிபந்தனையுள்ள விற்பனை மூலமான அடைமானத்தின் இன்றியமையா தன்மைகளைக் கூறி அதனை மறு சொத்துரிமை மாற்றத்திற்கான நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனையிலிருந்து வேறுபடுத்துக.

PART B - (8 x 6 = 48 marks)

6. Write short notes on **EIGHT** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் எட்டிற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Doctrine of collateral advantages.
கூடுதல் ஆதாயக் கோட்பாடு

(b) Attestation
சான்று கையொப்பம்

(c) Charge
பற்றுகை

(d) Actionable claim
தொடர்தகு பாத்தியம்

(e) Tenancy at Sufferance
கெடு முடிந்த குத்தகை

(f) Contingent interest
வரு நிகழ்வு சார்ந்த உரிமை

(g) Doctrine of accumulation.
சொத்து குவித்தல் கோட்பாடு

(h) Universal donee
முழுதளாவிய கொடை பெறுநர்

(i) Tulk-vs-Moxhay
டெல்க்-vs-மாக்ஸே

(j) Marshall-vs-Green
மார்ஷல்-vs-கிரீன்

PART C - (4 x 4 = 16 marks)

Answer **FOUR** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் நான்கிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

7. 'A' transfers his land to 'B' for Rs.10.000 under an unregistered document. Then 'A' delivers possession of the property to 'B'. B occupies it. 'A' sues to recover the property from 'B'. Decide.

'அ' என்பவர் தனது நிலத்தை ரூ.10,000க்கு பதிவு செய்யப்படாத ஆவணத்தின் கீழ் 'ஆ'வுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்கிறார். பிறகு 'அ' அந்த சொத்தின் உடைமையை 'ஆ' விற்கு ஒப்படைக்கிறார். 'ஆ'வும் அந்நிலத்தை எடுத்துக் கொள்கிறார். பிறகு 'அ' அந்த சொத்தை பெற 'ஆ'வின் மீது வழக்கிடுகிறார். தீர்மானிக்க.

8. 'A' mortgaged his property to 'B' for six years on condition that if the money was not paid within the period, the mortgage would be treated as a sale. Discuss the validity of the condition.

'அ' தனது சொத்தினை 'ஆ'விற்கு ஆறு வருட காலத்திற்கு அடைமானம் வைக்கிறார். அடைமான ஒப்பந்தத்தின்படி ஆறு வருடத்திற்குள் பணம் திருப்பிக் கொடுக்கப்படாவிட்டால்,

அடைமானம் விற்பனையாகக் கருதப்படும். நிபந்தனையின் செல்லும் தன்மையை விளக்குக.

9. 'A' transfers his house to B for life, then to C if C marries 'Ram'. 'B' dies, then C marries Ramesh and claims the house. Decide its validity.

'அ' தன்னுடைய வீட்டை 'ஆ'விற்கு ஆயுட்காலத்திற்கும் மற்றும் 'ராம்'ஐத் திருமணம் செய்து கொண்டால் 'இ'க்கும் என்று வழங்கினார். 'ஆ' இறந்து விடுகிறார். பின்னர் 'இ' ரமேஷைத் திருமணம் செய்து கொண்டு மேற்படி சொத்துரிமையைக் கோருகிறார். இதன் செல்லுந்தன்மையை முடிவு செய்க.

10. 'A' has an easement to lay pipes in B's land to convey water to A's cistern. 'A' entered into B's land and dug the land to mend the pipes. But after then 'A' did not restore the surface of the land to its original state. what is the relief available to B?

தன்னுடைய நீர் தொட்டிக்கு தண்ணீர் கொண்டு செல்ல 'அ'விற்கு 'ஆ'வின் நிலத்தில் குழாய் பதிக்க வசதி உரிமை இருக்கிறது. 'அ' அதற்கு 'ஆ'வின் நிலத்தில் குழாய் பழுது பார்க்க குழி வெட்டி விட்டு தரையை சீர் செய்யாமல் வந்தார். 'ஆ'விற்கு இருக்கின்ற நிவாரணம் என்ன?

11. 'A' makes a gift in favour of 'B' and gives the deed to 'B', who accepts it. Subsequently 'A' refuses to register the deed or gives possession of the property to B. Discuss B's rights.

'அ' என்பவர் 'ஆ' என்பவருக்கு ஒரு கொடையை ஏற்படுத்தி ஆவணத்தை 'ஆ'விற்கு கொடுக்க, அவர் ஏற்றுக் கொள்கிறார். பின்னர் அந்த ஆவணத்தைப் பதிவு செய்யவோ அல்லது சொத்தின் உடைமையை 'ஆ'விற்குத் தரவோ 'அ' மறுக்கிறார். 'ஆ'வின் உரிமைகளை விவாதிக்க.

12. Kumar sells his entire land to Akbar, who covenants not to put up Mutton stall on it. Akbar sells the land to Kadar. Kadar had the knowledge of the covenant and yet puts up a mutton stall. Does the Covenant bind Kadar?

குமார் தன்னுடைய நிலம் முழுவதையும் அக்பர் என்பவருக்கு விற்பனை செய்கிறார். அக்பர் அதில் இறைச்சி கடை வைப்பதில்லை என்று வரைமொழி ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டார். அக்பர் மேற்படி நிலத்தை காதர் என்பவருக்கு விற்பனை செய்கிறார். அந்த வரைமொழி ஒப்பந்தம் பற்றி தெரிந்திருந்தும் காதர் அந்த நிலத்தில் ஒரு இறைச்சிக் கடை வைக்கிறார். காதரை அந்த வரைமொழி ஒப்பந்தம் கட்டுப்படுத்துமா?

B.A.,B.L. / B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, NOVEMBER 2018

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : Three hours Maximum : 100 marks

PART A - (3 x 12 = 36 marks)

Answer **THREE** of the following not exceeding 6 pages each

ஒவ்வொரு கேள்விக்கும் ஆறு பக்கங்களுக்கு மிகாமல் பின்வருவனவற்றுள் மூன்றிற்கு விடையளிக்கவும்

1. When a transfer of immovable property will be Fraudulent Transfer? Explain the remedies available to the creditors in such transfers.

அசையா சொத்தின் உரிமை மாற்றம் எப்போது மோசடியான உரிமை மாற்றம் ஆகும். மேற்படி உரிமை மாற்றங்களில் கடனாளர்களுக்கு உரிய நிவாரணங்களை பற்றி விவரி.

2. What are the rights and duties of the Seller and Purchaser?

விற்பவர் மற்றும் வாங்குபவர் இவர்களின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகளை கூறுக.

3. What is meant by Rule against Remoteness? Explain with decided cases.

தொலைதூர காலத்திற்கு எதிரான விதி என்றால் என்ன? முடிவு பெற்ற வழக்குகளின் அடிப்படையில் விவரி.

4. 'Transfer of Property Act is not exhaustive' - Elucidate.

'சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் ஒரு பூரணமான சட்டம் அல்ல' என்பதை தெளிவாக்கு.

5. Define Exchange. What are the rights and liabilities of the parties to Exchange?

பரிமாற்றம் என்பதை வரையறுக்க. பரிமாற்றத்தின் தரப்பினர்களின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகளை கூறுக.

PART B - (8 x 6 = 48 marks)

6. Write short notes on **EIGHT** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் எட்டிற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Immovable property
அசையா சொத்து

(b) Remainder Interest
எஞ்சுரிமை

(c) Quasi Easements
தேவை நிமித்த வசதியுரிமை.

(d) Mere right to sue
வெறும் வழக்கிடும் உரிமை

(e) Usufructuary Mortgage.
சுவாதீன அடைமானம்

(f) Imputed Notice
சாட்டப்பட்ட அறிவிக்கை

(g) Donatio mortis causa.
இறக்கும் தருவாய் கொடை

(h) Tenancy by Sufference
கெடு முடிந்த குத்தகை

(i) Accumulation of income
வருமானக் குவிப்பு

(j) Accession

சொத்து சேர்க்கை

PART C - (4 x 4 = 16 marks)

Answer **FOUR** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் நான்கிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

7. A orally grants the right to catch and take away the fish from his pond to B for Rs.10,000/-. Is the transfer of right to catch fish granted is valid? Decide with case laws.

அ தனது குளத்தில் மீன் பிடித்து எடுத்து செல்லும் உரிமையை ரூ.10,000க்கு வாய்மொழியாக ஆ விற்கு வழங்குகிறார். அவ்வாறு மீன் பிடிக்கும் உரிமை மாற்றம் வழங்கியது செல்லுமா? தீர்ப்பு வழிச் சட்டத்தின் வழியாக தீர்மானிக்கவும்.

8. 'A' creates a registered Mortgage by Deposit of title Deeds with 'B' in respect of Trichy House Property. Then 'A' sold the Trichy House Property to 'C', who is not aware of the mortgage. Whether constructive notice can be imputed? Decide.

அ என்பவர் ஆ என்பவரிடம் திருச்சி வீட்டை ஒரு பதிவு செய்த பத்திர வைப்பு அடைமானம் ஏற்படுத்தினார். பின்பு அ திருச்சி வீட்டை இ என்பவருக்கு விற்றுவிட்டார். இ–க்கு அடைமானம் பற்றி தெரியாது. இ–யின் மேல் கொள்நிலை அறிவிக்கை புகுத்த முடியுமா? முடிவு செய்க.

9. 'A' and 'B' two brothers effected a partition of their joint family property and agreed that they should not sell the properties allotted to them at the partition to persons outside the family. Is it valid? Decide.

அ மற்றும் ஆ இரண்டு சகோதரர்கள் தங்களுடைய கூட்டு குடும்பச்சொத்தை பாகப்பிரிவினை செய்து கொண்டார்கள். மேலும் இருவரும் தங்களுக்கு பாகப்பிரிவினையில் கிடைத்த சொத்துக்களை குடும்பத்தில் இல்லாத வேறு வெளி நபருக்கு விற்கக் கூடாது என ஒப்புக் கொண்டார்கள். இது செல்லக்கூடியதா? தீர்வு காண்க.

10. 'A' is put in possession of a vacant site under a sale agreement. After some time an Act enacted by the State prohibits alienation of vacant sites and registration of Sale deed in respect of the sale agreement became impossible. The owner sued for ejectment. What is the defence available to 'A'? Whether the owner can succeed?

ஒரு கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி அ என்பவர் காலி மனையின் சுவாதீனம் அடைகிறார். பின்பு மாநில அரசின் சட்டம் காலி மனைகளின் உரிமை மாற்றத்தை தடை செய்தது. அதனால் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியவில்லை. காலி மனையின் உரிமையாளர் அ வை வெளியேற்றம் செய்ய வழக்கு தொடர்ந்தார். அ விற்கு உள்ள எதிர்வாதங்கள் என்ன? மனையின் உரிமையாளர் வெற்றி பெறுவாரா?

11. 'A' mortgages to 'B' a field containing trees belonging to Government. 'B' buys the trees as occupant of the land and plants trees. What are the rights of A

and B in regard to the trees when the mortgage is redeemed?

அ அரசுக்கு சொந்தமான மரங்கள் உள்ள தன்னுடைய நிலத்தை ஆ விற்கு அடைமானம் செய்தார். ஆ அந்த நிலத்தின் உறைவிடம் கொண்டிருப்பதின் அடிப்படையில் மரங்களை வாங்கி, பின் மரங்களும் நட்டார். அடைமானம் மீட்ட பிறகு மரங்களைப் பொறுத்து அ மற்றும் ஆ விற்கு உள்ள உரிமைகள் என்ன என்பதை விவரிக்கவும்?

12. A' obtained a lease of vacant land from the government for 50 years. He built on it a house which was let out to 'B'. On 'A's death his widow collected rent from 'B'. Then she sold to 'C'. After expiry of original lease, 'B' refused to pay rent to 'C', 'C' wants to evict. Advise 'C'.

அ என்பவர் காலி நிலத்தை அரசிடமிருந்து 50 வருட குத்தகை பெற்றுள்ளார். அவர்அதில் ஒரு வீட்டை கட்டி ஆ விற்கு வாடகைக்கு விட்டார். அ வின் இறப்பிற்கு பின் அவரின் விதவை வாடகை தொகையை ஆ விடமிருந்து பெற்றுவந்தார். பின்னர் 'அ' வின் மனைவி அந்த வீட்டுனான நிலத்தை 'இ' க்கு விற்றுவிட்டார். இந்நிலையில் குத்தகை காலம் முடிந்தவுடன், 'ஆ' அந்த வீட்டிற்கான வாடகையை 'இ' 'ஆ'வை வெளியேற்ற விழைகிறார். இது குறித்து 'இ' க்கு சட்ட ஆலோசனை வழங்குக.

B.A. B.L., / B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, MAY 2019

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : Three hours Maximum : 100 marks

PART A - (3 x 12 = 36 marks)

Answer **THREE** of the following not exceeding 6 pages each

ஒவ்வொரு கேள்விக்கும் ஆறு பக்கங்களுக்கு மிகாமல் பின்வருவனவற்றுள் மூன்றிற்கு விடையளிக்கவும்

1. Explain the Doctrine of Part Performance with relevant case laws. Distinguish between English Law and Indian Law.

'பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாடு' முடிவு செய்யப்பட்ட வழக்குகள் மூலம் விளக்குக. ஆங்கில மற்றும் இந்திய சட்டத்திற்கு இடையே உள்ள வேறுபாடுகளை விவரி.

2. 'Property of any kind may be transferred' State the exceptions with decided case laws.

'எவ்வகையான சொத்தினையும் உரிமை மாற்றம் செய்யலாம்' என்பது பொது விதி அதனுடைய விதிவிலக்குகளை கூறுக.

3. What is easement? Explain the methods of acquisition of easement.

வசதியுரிமை என்றால் என்ன? வசதியுரிமை பெறும் முறைகள் பற்றி விவரி.

4. 'Qui priorest tempore priorest Jure'. Explain with exceptions.

'கால முன்னவரை சட்டம் பாதுகாக்கும்' என்ற முதுமொழியை விதிவிலக்குகளுடன் விளக்குக.

5. What are the rights and duties of the Lessor and Lessee?
நிலக்கிழார் மற்றும் குத்தகைதாரர் இவர்களின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகளை கூறுக.

PART B - (8 x 6 = 48 marks)

6. Write short notes on **EIGHT** of the following :
பின்வருவனவற்றுள் எட்டிற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Fixtures
பதிபொருட்கள்

(b) Condition subsequent
பின் நிபந்தனை

(c) Easement of necessity
தேவை நிமித்த வசதியுரிமை.

(d) Right of Redemption
அடைமான மீட்புரிமை

(e) Simple Mortgage
ஈட்டைமானம்

(f) Legal Subrogation
சட்டமாற்றமர் அடைமானம்

(g) Onerous gift
சுமைபுடைக் கொடை

(h) Charge
பற்று

(i) Class Transfer
தொகுதி உரிமை மாற்றம்

(j) Exchange
பரிமாற்றம்

PART C - (4 x 4 = 16 marks)

Answer **FOUR** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.
பின்வருவனவற்றுள் நான்கிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

7. A sold his land to B. But there was a coalmine in the land which A was unaware and B was aware of it. B did not disclose the existence of the coalmine to A. So A sues to set aside the sale on the ground of fraud. Decide.

'அ' தனது நிலத்தை 'ஆ' விற்கு விற்கிறார். நிலத்தில் நிலக்கரி சுரங்கம் இருப்பது அ விற்கு தெரியாது. ஆ விற்கு தெரியும். ஆ என்பவர் அ விடம் நிலக்கரி சுரங்கம் இருப்பதை வெளிப்படுத்தவில்லை. எனவே அ என்பவர் மோசடி அடிப்படையில் விற்பனையை இரத்து செய்ய வழக்கு தொடர்கிறார். தீர்வு செய்க.

8. A usufructory mortgage fixes a term of 5 years for repayment. Can the mortgagor recovers the property before the expiry of the term on the ground that the debt has been paid off from the usfruct. Decide.

ஒரு சுவாதீன அடைமானத்தில் காலக்கெடு ஐந்து ஆண்டுகள் என நிர்ணயிக்கப் படுகிறது. அடைமானச் சொத்து வருமானத்திலிருந்து கடனடைந்துவிடின் குறித்த கால கெடுவிற்கு முன்னர் அடைமானம் வைத்தவர் தனது அடைமானச் சொத்தினை மீட்டுக் கொள்ள முடியுமா? தீர்வு காண்க.

9. A delivered possession of his house and executed a gift deed in favour of B. A died without registering the deed. After the expiry of time for registration. A's heir brings a suit for recovery of possession. B resists the suit. Decide.

ஒரு கொடையாவணம் வாயிலாக 'அ' என்பவர் தன்னுடைய வீட்டை 'ஆ' என்பவருக்க கொடையாக வழங்குகிறார். கொடையாவணம் பதிவு செய்வதற்கு முன்னர் 'அ' இறந்து விடுகிறார். பதிவுக்கான காலம் முடிவுற்றவுடன் அவன் இறங்குறிமையர் உடைமை பெற வழக்கு தொடர்கிறார். 'ஆ' என்பவர் எதிர்த்து வழக்காடுகிறார் தீர்வு காண்க.

10. A mortgages to B his 1 acre of land on the bank of river. The land is increased by alluvion by ½ acres. Is B entitled to the increased ½ acres for security.

ஆற்றினை ஒட்டி அமைந்த தன்னுடைய ஒரு ஏக்கர் நிலத்தை 'அ' என்பவர் 'ஆ' என்பவருக்கு அடைமானம் வைக்கிறார். வண்டல் மண் படிமானத்தால் மேலும் ½ ஏக்கர் நிலம் விரிவடைந்தது. சொத்துப் பிணையத்தின் பொருட்டு கூடிய ½ ஏக்கர் மீதும் 'ஆ' என்பவர் உரிமை கொண்டவரா?

11. A has an easement to lay pipes in B's land to provide water to A's cistern. A entered into B's land and dug the land to mend the pipes. But after this A did not restore the surface of the land to its original state. What is a relief available to B?

தன்னுடைய நீர்த் தொட்டிக்குத் தண்ணீர் கொண்டு செல்ல அ விற்கு ஆ வின் நிலத்தில் குழாயினை பழுது பார்க்க குழி வெட்டிய பின்னர் தரையை முன்பிருந்த நிலைக்கு சீர் செய்யவில்லை. ஆ விற்கான தீர்வழி என்ன?

12. A filed a suit against B for recovery of his land. While the suit was pending. B sold the land to C. C was the bonafide purchaser for consideration without notice of the pending litigation. The suit was decreed in 'A' favour. Whether C's right will be affected? Decide.

'அ' என்பவர் 'ஆ' என்பவர் மீது தனது சொத்தினை திரும்பபெற வழக்கு தொடுத்தார். வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும் போது 'ஆ' என்பவர் அந்த நிலத்தை 'இ' என்பவருக்கு விற்று விட்டார். 'இ' என்பவர் நிலுவையில் இருக்கும் வழக்குகளைப் பற்றி அறியாது மறுபயன் வழங்கி நல்லெண்ணத்தோடு வாங்கினார். வழக்கில் தீர்ப்பு 'அ' விற்கு சாதகமாக அளிக்கப்பட்டது. 'இ' யினுடைய உரிமை பாதிக்கப்படுமா? தீர்வு காண்க.

புதிய வடிவிலான வினாத்தாள்கள்

B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, NOVEMBER 2019

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும் ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Explain the rule against perpetuity along with its exceptions.

வரையிலா காலத்திற்கு எதிரான விதி குறித்து விதிவிலக்குகளுடன் விளக்குக.

2. What are the essential requirement of Lease. Distinguish between Lease and Licence.

குத்தகைக்கான முக்கிய (இயல்புகள்) தேவைகள் என்ன? குத்தகையினை உரிமத்திலிருந்து வேறுபடுத்துக.

3. Explain the doctrine of Lis-pendens.

நிகழ் வழக்கு கோட்பாட்டினை விளக்குக.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும் ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Define 'Gift'. Whether the Gift with condition is valid or not?

'கொடை' என்பதை வரையறுக்கவும். நிபந்தனையுடன் கொடை ஏற்படுத்துதல் செல்லுமா அல்லது இல்லையா?

5. Enumerate the liabilities of mortgage under the Transfer of Property, Act.

சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தின் கீழ் அடைமானம் பெறுபவரின் கடமைகளை தொகுக்கவும்.

6. Properties of any kind may be transferred. State the exceptions to this rule.

எவ்வகை சொத்தினையும் மாற்றம் செய்யலாம் என்பதற்கான விதிவிலக்குகளை விளக்குக.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :
பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Revival of Easement
வசதியுரிமையினை திரும்ப பெறல்

(b) Sale
விற்பனை

(c) Doctrine of Tulk vs. Moxhay
துல்க் எதிர் மோக்ஷே கோட்பாடு

(d) Termination of Lease
குத்தகையின் நிறைவு

(e) Part-Performance
பகுதி நிறைவேற்றல்

(f) Condition restraining Alienation
மாற்றாக்கத்திற்கு எதிரான நிபந்தனை

(g) Actionable claims
தொடர்தகு பாத்தியம்

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. Arun purchased property with his own money in the name of his friend Barath. After Arun's death Barath sold it to one Kavin. Later, Akash son of Arun, claims the property as reversioner. Can Akash succeed against Kavin?

அருண் தனது சுய சம்பாத்திய பணத்திலிருந்து தன் நண்பர் பரத் பெயரில் சொத்து ஒன்று வாங்குகிறார். பரத் அச்சொத்தை அருணின் மறைவிற்கு பிறகு கவின் என்பவருக்கு விற்கிறார். பிறகு அருணின் மகன் ஆகாஷ். அச்சொத்தின் பின்னடை உரிமை கோருகிறார். ஆகாஷ் தனது வழக்கில் கவினிற்கு எதிராக வெற்றி பெறுவாரா?

9. Sunitha makes Gift to Vanitha, Vasantha and Varsha. Vanitha and Varsha accept the gift while Vasantha refuses. Decide validity of Gift.

சுனிதா என்பவர் வனிதா, வசந்தா மற்றும் வர்ஷாவிற்கு கொடையினை ஏற்படுத்து கிறார். அதில் வனிதா மற்றும் வர்ஷா கொடையினை ஏற்கிறார்கள். வசந்தா கொடையை மறுக்கிறார். கொடையின் செல்லும் தன்மையை தீர்மானிக்க.

10. Razia availed loan from Ashifa. After that Razia transferred all her assets and liabilities in the name of her daughter Aashia. What are the remedy to Ashifa to claim her credit from Razia?

ஆஷிபா என்பவரிடமிருந்து ரஸியா என்பவர் கடன் பெற்றார். பிறகு ரஸியா தன் பெயரில்

உள்ள சொத்துக்கள் மற்றும் கடன்களை தன் மகள் ஆஷியா என்பவர் பெயரில் மாற்றம் செய்கிறார். தனது கடன் தொகையினை ரஸியாவிடமிருந்து திரும்ப பெற ஆஷிபாவிற்கு உள்ள தீர்வு என்ன?

B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, JANUARY 2021

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Define "Property" and explain the different kinds of Property.

'சொத்து' என்றால் என்ன? சொத்துக்களின் வகைகளை விளக்குக.

2. Explain the exceptions to the maxim "Nemo dat quod non habet"?

தனக்குரிமையில்லாத சொத்தை தன்னால் உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது என்பதற்கான விதி விலக்குகளை எழுதுக.

3. What is Easement? Explain the methods of acquisition of Easement?

வசதியுரிமை என்றால் என்ன? வசதியுரிமை பெறும் முறைகளை பற்றி விவரி.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Who is an Unborn person? Enumerate the rules of Transfer of Property in favour of an unborn person?

"பிறக்காத நபர்" என்பவர் யார்? பிறக்காத நபருக்கு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான விதிகளை தொகுக்கவும்.

5. Define "Mortgage". Explain the kinds of Mortgages.

"அடைமானம்" என்பதை வரையறு. அடைமானத்தின் வகைகளை விளக்குக.

6. Define 'Lease'. Describe the different modes of determination of "Lease".

குத்தகை என்பதை "வரையறு". குத்தகை நிறைவுபெறும் பலவகையான வழி முறைகளை விவரி.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Licence
உரிமம்

(b) Actionable claims.
தொடர்தகு பாத்தியம்

(c) Universal Donee.
முழுதளாவிய கொடை பெறுநர்.

(d) Duties of vendor in sale
விற்பனையில் விற்பனையாளரின் கடமைகள்

(e) Explain any two properties those cannot be transferred.
மாற்றாக்கம் செய்ய முடியாத சொத்துக்களில் ஏதேனும் இரண்டினை விளக்குக.

(f) 'Lis Pendens' doctrine.
நிகழ் வழக்கு கோட்பாடு.

(g) Doctrine of Redemption.
அடைமான சொத்து மீட்பு கோட்பாடு

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. Lakshitha, owner of a building, restricts the purchaser Sanchitha from enjoyment of sold out property. Is the restriction valid?

கட்டிட உரிமையாளர் லக்ஷிதா, தன்னுடைய கட்டிடத்தை வாங்கிய சஞ்சிதாவை விற்கப் பட்ட அச்சொத்தினை அனுபவிப்பதில் தடை செய்கிறார். அவரின் அத்தடை செல்லத்தக்கதா?

9. Murugan Mortgages his five acres of land to Kumaran, the mortgagee. Kumaran is insisting that Murugan must redeem that mortgaged property within 5 years or otherwise the transfer will deemed to be sale. Advise Murugan.

முருகன் தனது ஐந்து ஏக்கர் நிலத்தினை குமரன் என்பவரிடம் அடைமானம் செய்கிறார். குமரன் முருகனிடம் 5 ஆண்டுகளுக்குள் நிலத்தை மீட்கவில்லை எனில் விற்பனையாக கருதப்படும் என வலியுறுத்துகிறார். முருகனுக்கான உங்கள் அறிவுரை என்ன?

10. Explain the Doctrine of Fixtures and determine the character of the following properties.

(a) ATM machine fixed to the earth and wall by the bank in a tenanted premises.

(b) Law college students' NSS camp shelter at Mannarkudi for University Annual Camp.

பதிபொருள் பற்றிய கோட்பாட்டினை விளக்கி அக்கோட்பாட்டில் பின்வருவன எவை என குறிப்பிடவும்.

(அ) ஒரு வாடகை கட்டிடத்தின் தரை மற்றும் சுவர் பகுதியில் வங்கியால் பொருத்தப்பட்ட ATM இயந்திரம்.

(ஆ) மன்னார்குடியில் சட்டக் கல்லூரி என்.எஸ்.எஸ். மாணவர்களின் பல்கலைக்கழக ஆண்டு முகாமிற்காக அமைக்கப்பட்ட முகாம் கூடாரம்.

B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, FEBRUARY 2022

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Discuss the rules to transfer to property in favour of unborn persons.

பிறக்காத குழந்தைகளின் நலனுக்காக செய்த சொத்துரிமை மாற்றம் சம்பந்தமான விதிகளை விவாதிக்க.

2. Explain the doctrine of part-performance and point out the difference between English Law and Indian Law.

பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டை விளக்குக. இந்திய மற்றும் ஆங்கில சட்டத்திற்குள்ள வேறுபாடுகளை குறிப்பிடவும்.

3. Under what circumstances an easement is suspended, extinguished and revoked?

எந்த சூழ்நிலைகளில் ஒரு வசதியுரிமை நிறுத்தி வைக்கப்படுகிறது அழிக்கப்படுகிறது மற்றும் திரும்பப் பெறப்படுகிறது?

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. What is covenant? Explain the distinction between restrictive covenant and positive covenant.

வரைமொழி ஒப்பந்தம் என்றால் என்ன? கட்டுபடுத்தும் வரை மொழி ஒப்பந்தத்திற்கும் நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளை விளக்கவும்.

5. Explain the principles of marshalling of securities.

பிணையங்களை ஒழுங்குபட இணைவுறுத்தல் கொள்கையை விளக்குக.

6. What are the rights and liabilities of a seller before and after the completion

of sale?

விற்பனைக்கு முன்பும் பின்பும் விற்பவரின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகள் என்னென்ன?

PART C - (5 X 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Doctrine of attestation
சாட்சி கையெழுத்துக் கோட்பாடு

(b) Conditional transfer
நிபந்தனை உரிமை மாற்றம்

(c) Hopkinson vs Rolt
ஹாப்கின்சன் எதிர் ரோல்ட்

(d) Class Gift
தொகுதிக் கொடை

(e) Exchange
பரிமாற்றம்

(f) Dominant owner
ஒங்கு நில உரிமையாளர்

(g) Donatio Mortis causa.
இறக்கும் தருவாய்க் கொடை

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'A' gives by an instrument of Rs.50,000 to B. By the same instrument 'A' gives B's property worth Rs.30,000 to C, 'B' elects to keep his property. What are the rights of 'C'?

ஒரு ஆவணத்தின் மூலமாக 50,000 ரூபாய் 'B' என்பவருக்கு 'A' கொடுக்கின்றார். அதே ஆவணத்தின் மூலமாக 30,000 ரூபாய் பெறுமானமுள்ள Bயின் சொத்தினை 'C' என்பவருக்கு 'A' கொடுக்கின்றார். தன் சொத்தினை வைத்துக் கொள்வது என 'B' தெரிவு செய்கின்றார். 'C'யின் உரிமைகள் யாவை?

9. 'A' orally grants to 'B' the right to catch and carry away fish from his lake for Rs.20,000. Is the grant valid?

'அ' என்பவர் வாய் மொழியாக தன் குளத்திலிருந்து மீன்களை பிடிப்பது மற்றும் எடுத்து செல்லும் உரிமையை ரூ.20,000த்திற்கு 'ஆ' வுக்கு அளிக்கிறார். இந்த அளிப்புச் செல்லுமா?

10. Vignesh mortgages a vacant plot of land to Ramu, and afterward constructs a house on the plot. Can Ramu have security over the house also?

விக்னேஷ் என்பவர் ஒரு காலி வீட்டு மனையை ராமு என்பவருக்கு அடைமானம் வைக்கிறார். பிறகு அந்த மனையில் விக்னேஷ் ஒரு வீடு கட்டுகிறார். ராமு என்பவருக்கு அந்த வீட்டின் பேரிலும் அடைமான உரிமை வருமா என்பதை தீர்மானிக்கவும்.

B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, JUNE 2022

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. "The Covenants are running with the land both at law and in equity" - Analyse.

"நிலத்துடன் தொடர்புடைய வரைமொழி ஒப்பந்தங்கள் சட்டம் வாயிலாகவும் மற்றும் தகைமை நெறி வாயிலாகவும் செல்கின்றன" – ஆராய்க.

2. 'Doctrine of Marshalling is the reverse of the Doctrine of Contribution' - Discuss.

'அடைமானச் சொத்து வரிசை உரிமை கோட்பாடானது அடைமான பொறுப்புக் கோட்பாட்டிற்கு எதிர்மாறானது' – விவாதிக்கவும்.

3. Explain the concepts of Easement by prescription under the Indian Easements Act.

இந்திய வசதியுரிமை சட்டத்தில் நீடானுபோக வசதியுரிமையினை விளக்கவும்.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Explain the essentials of a valid Transfer of property.

ஒரு செல்லத்தக்க சொத்துரிமை மாற்றத்தின் இன்றியமையாக் கூறுகளை விளக்குக.

5. How are gifts of immovable property effected?

அசையா சொத்துக்களை கொடைகள் மூலம் எவ்வாறு மாற்றலாம்?

6. Describe the circumstances under which easements are extinguished.

எந்தெந்த சூழ்நிலைகளில் வசதியுரிமைகள் மறைந்து விடுகின்றன என்பதை விவரிக்கவும்.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Absolute restraint on sale.
விற்பனையில் முழுமையான கட்டுப்பாடு

(b) Attestation
சான்றுக் கையொப்பமிடல்

(c) Lis Pendens
நிலுவை வழக்கு கோட்பாடு

(d) Equitable mortgage
நேர்மை நெறியிலான அடைமானம்

(e) Doctrine of notice
அறிவிக்கை கோட்பாடு

(f) Licence
உரிமம்

(g) Tulk vs Moxhay
டல்க் எதிர் மாக்சே

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer TWO of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகைபங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'A' purchased a house from 'B'. After purchase 'A' has found out that B's title is defective. Advice 'A'.

'அ' என்பவர் 'ஆ' என்பவரிடமிருந்து வீடு ஒன்று வாங்குகிறார். வாங்கிய பின் 'ஆ' என்பவருடைய சொத்துரிமை தகுதியானது தவறானது என்று 'அ' கண்டுபிடிக்கின்றார். 'அ' விற்கு அறிவுரை வழங்கவும்.

9. 'A' assigns a life interests in a farm to 'B' for her maintenance. The deed contains a direction that 'B' shall not cut down trees. Decide its validity.

'ஆ' என்பவரின் வாழ்க்கை பொருளுதவிக்காக 'அ' ஒரு பண்ணையில் ஆயுட்கால உரிமை வழங்குகிறார். அப்பத்திரத்தில் 'ஆ' மேற்படி பண்ணையில் மரங்களை வெட்டக்கூடாது என்ற நிபந்தனை உள்ளது. இதன் செல்லும் தன்மையை முடிவு செய்க.

10. 'A' residing in America executes a power deed in favour of his brother 'B' in Chennai to sell his property in Chennai. Decide its validity.

அமெரிக்காவில் வசிக்கும் 'அ' என்பவர், சென்னையில் வசிக்கும் அவருடைய சகோதரர் 'ஆ' என்பவருக்கு சென்னையில் உள்ள சொத்தை விற்பதற்கு அதிகார பத்திரம் வழங்குகின்றார். அதனுடைய செல்லும் தன்மையை முடிவு செய்க.

B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, DECEMBER 2022

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும் ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. "Vesting of the property cannot be postponed beyond certain limit as per Sec.14 of the Transfer of Property Act" - Comment.

"பிரிவு 14 சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தில், சொத்து மாற்றமானது ஒரு குறிப்பிட்ட எல்லைக்கு மேல் ஒத்தி வைக்க முடியாது" – கருத்தாய்வு செய்க.

2. "The Right of Redemption in a statutory right which cannot be fettered by any conditions" Discuss.

"சட்டரீதியான உரிமையான அடைமான மீட்புரிமையை, எந்த நிபந்தனையாலும் கட்டுப்படுத்த முடியாது" – விவாதிக்கவும்.

3. "There are differences in English and Indian laws with regard to Doctrine of Part Performance" - Analyse.

"பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டில், ஆங்கில சட்டத்திற்கும், இந்திய சட்டத்திற்கும் வேறுபாடு உள்ளது" – ஆராய்க.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும் ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Define lease. Explain the rights of lessor.

குத்தகை என்பதை வரையறுக்கவும். குத்தகைக்குக் கொடுத்தவரின் உரிமைகளை விளக்கவும்.

5. Discuss the remedies available to the owner or occupier of a Dominant Heritage.

வசதியுரிமையைப் பெறும் ஒங்கு சொத்தின் சொந்தக்காரர் அல்லது அனுபோகத்தாருக்கு உரிய பரிகாரங்களை விவாதிக்கவும்.

6. What is the impact of Doctrine of Lis Pendens?

நிகழ் வழக்கு கோட்பாடு எவ்வாறு தாக்கத்தை ஏற்படுத்துகின்றது?

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :
பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Sub-Mortgage
உள் அடைமானம்

(b) Spes successionis
எதிர் நோக்கு இறங்குரிமை

(c) Donatio mortis causa
மரணத் தருவாயில் கொடுக்கும் கொடை

(d) Quasi Easement
வசதியுரிமை போல்வு

(e) Noakes & Co. v. Rice
நோக்ஸ் & கம்பெனி எதிர் ரைஸ்

(f) Marshall v. Green
மார்ஷல் எதிர் கிரீன்

(g) Exchange
பரிமாற்றம்

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.
பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'A' sells property to 'B' subject to the condition that 'B' should not sell the property to 'C'. Is the condition valid?
'அ' என்பவர் தனது சொத்தினை 'ஆ' என்பவருக்கு விற்பனை செய்யும் பொழுது, 'ஆ' என்பவர் சொத்தினை 'இ' என்பவருக்கு விற்பனை செய்யக் கூடாது என்கின்ற நிபந்தனையுடன் விற்பனை செய்கின்றார். அந்த நிபந்தனையின் செல்லும் தன்மையை ஆராய்க.

9. 'X' mortgages the property 'A' to 'Y'. Latter 'X' mortgages the same property 'A' to 'Z' by oral transfer. Is it valid?
'உ' என்பவர் 'அ' என்கின்ற சொத்தை 'ஊ' என்பவரிடம் அடைமானம் வைக்கின்றார். பின்னர் 'உ' என்பவர் அதே 'அ' சொத்தை 'எ' என்பவருக்கு வாய் மொழியாக அடைமானம் வைக்கின்றார். அந்த அடைமானம் செல்லும் தன்மையை உடையதா?

10. 'A' grants to 'B' a right to fish in a river running through his land. The river changes its course permanently and runs through C's land. Decide.
'அ' என்பவர் 'ஆ' என்பவருக்கு தன் நிலத்தின் வழியாக செல்லும் ஒரு ஆற்றிலிருந்து மீன் பிடிக்கும் வசதியுரிமையை வழங்குகிறார். இயற்கையின் காரணமாக அந்த ஆற்றின் பாதை நிலையாக 'இ' என்பவரின் நிலத்திற்கு மாறிவிட்டது. தீர்வு காண்க.

B.A. LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, MAY 2023

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

PROPERTY LAW

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Describe the concepts of Constructive Notice.
கொள்நிலை அறிவிப்பு என்ற கருத்தமைவினை விளக்குக.

2. "Qui Prior est tempore potior est jure" - Discuss with exceptions.
"காலமுன்வரை சட்டம் பாதுகாக்கும்" என்ற சட்ட முதுமொழியை விதிவிலக்குகளுடன் விளக்கவும்.

3. What is Subrogation by operation of law? How does its differ from conventional subrogation?
சட்டத்தின் விளைவாக மாற்றமவர் அடைமான உரிமை என்பது என்ன? அது ஒப்பந்தப்படி மாற்றவர் அடைமான உரிமையிலிருந்து எவ்வாறு வேறுபடுகிறது?

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Explain the doctrine of redemption in Mortgage.
அடைமானத்தில் மீட்புரிமை கோட்பாட்டை விளக்கவும்.

5. Explain the doctrine of redemption in Mortgage.
விற்பனையாளர் மற்றும் விற்பவரின் உரிமைகளை விளக்கவும்.

6. Discuss the Easementary rights that cannot be acquired by prescription.
அனுபோக பாக்கியத்தின் மூலம் பெற முடியாத வசதிவுரிமைகளை விவாதிக்கவும்.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :
பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) Universal donee
முழுதளாவிய கொடை பெறுநர்

(b) Rule against Perpetuity

வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதி

(c) Spes Successionis
எதிர்நோக்கு இறங்குரிமை

(d) Kinds of Lease
குத்தகையின் வகைகள்

(e) Actionable claim
தொடர்தகு பாத்தியம்

(f) Tulk Vs. Moxhay
டல்க் எதிர் மாக்ஸே

(g) Doctrine of Collateral advantage.
கூடுதல் ஆதாயக் கோட்பாடு

PART D - (2 x 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. 'A' transfers his property to 'B' an Unborn Child not even in the womb for Life and then to 'C' absolutely. Decide the Validity of the Transfer.

'அ' என்பவர் 'ஆ' என்கிற பிறவா குழந்தைக்கு (கருவில் இல்லாதது) தனது சொத்தை வாழ்நாள் முழுமைக்கும் அதன் பிறகு 'இ' என்பவருக்கு முழு உரிமையுடனும் அளிக்கிறார். உரிமை மாற்றத்தின் செல்லும் தன்மையை தீர்மானிக்கவும்.

9. Sugumar transfer orally immovable property worth Rs.1 lakh according to the sastras of a temple. Decide the Validity.

சுகுமார் என்பவர் ரூ.1 லட்சம் மதிப்புடைய அசையா சொத்தை கோவிலுக்கு சாஸ்திரப்படி வாய்மொழியாக கொடை மாற்றம் செய்கின்றார். அதன் செல்லும் தன்மையை முடிவு செய்க.

10. 'A' and 'B' (two brothers) made partitions of Ancestral property and agreed not to sell it to other persons. In the conditions valid.

'அ' மற்றும் 'ஆ' என்கின்ற (2 சகோதரர்கள்) தங்களுடைய பூர்வீக சொத்தை பாகப் பிரிவினை செய்து, அச்சொத்தை வேறு யாருக்கும் விற்பனை செய்யக்கூடாது என்று ஒப்புக்கொள்கிறார்கள். அந்த நிபந்தனை செல்லுமா?

B.A.LL.B. DEGREE EXAMINATIONS, NOVEMBER 2023

(Five year Regular Course)

Third Year - Fifth Semester

LAW OF ROPERTY

Time : 2½ hours Maximum : 70 marks

PART A - (2 x 12 = 24 marks)

Answer **TWO** of the following in about 500 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

1. Explain the essentials for a valid transfer of property.

ஒரு செல்லத்தக்க சொத்துரிமை மாற்றத்தின் இன்றியமையாக் கூறுகளை விளக்குக.

2. "Explain the scope and application of the Doctrine of Election under the Transfer of Property Act, 1882?

1882–ஆம் ஆண்டு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் தேர்வு கொளல் கோட்பாட்டின் அளாவுகை மற்றும் பயன்பாட்டை விளக்கவும்.

3. Define a mortgage and distinguish it from a charge. Explain the usufructuary mortgage with case laws.

அடைமானத்தை வரையறு. அமைமானத்தைப் பற்றுப் பொறுப்பிலிருந்து வேறுபடுத்தி காட்டுக. சுவாதீன அடைமானத்தை வழக்குகள் மூலம் விளக்குக.

PART B - (2 x 7 = 14 marks)

Answer **TWO** of the following in about 300 words each

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு ஒவ்வொரு வினாவிற்கும்
ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்கவும்

4. Explain the doctrine of feeding the grant by Estoppel.

முரண் தடையூட்டுக் கோட்பாட்டினை விவரி.

5. Define Lease. What are the ways by in which lease can be determined?

குத்தகையினை வரையறு. குத்தகையினை எந்தெந்த வழிகளில் முடிவுக்கு கொண்டு வர முடியும்?

6. Define 'Easements'. Explain the characteristics of Easements.

"வசதியுரிமையினை" வரையறுத்து வசதியுரிமையின் குண இயல்புகளை விளக்கவும்.

PART C - (5 x 4 = 20 marks)

7. Write short notes on **FIVE** of the following :

பின்வருவனவற்றுள் ஐந்திற்கு சிறு குறிப்புகள் எழுதுக :

(a) VESTED INTEREST

சேர்ந்தடை உரிமை

(b) ONEROUS GIFT

பொறுப்பிணைக் கொடை

(c) Transfer to an unborn child

பிறவா குழந்தைக்கு உரிமை மாற்றம்

(d) Leake vs. Robinson
லீக் எதிர் ராபின்சன்

(e) Doctrine of Lis pendens
வழக்கிடை மாற்றம் கோட்பாடு

(f) FIXTURES
பதிப்பொருட்கள்

(g) SUBROGATION
மாற்றமர் அடைமான உரிமை

PART D - (2 X 6 = 12 marks)

Answer **TWO** of the following by referring to the relevant provisions of law and decided cases. Give cogent reasons.

பின்வருவனவற்றுள் இரண்டிற்கு சட்ட வகையங்கள் மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட வழக்குகளைக் கூறி தகுந்த காரணங்களுடன் விடையளிக்கவும்.

8. A assigns a life interest in a farm to 'B' for her maintenance. The deed contains a direction that 'B' shall not cut down trees. Decide the validity.

'ஆ'வின் வாழ்க்கை பொருளுதவிக்காக 'அ' ஒரு பண்ணையில் ஆயுட்கால உரிமை வழங்குகிறார். அப்பத்திரத்தில் 'ஆ' மேற்படி பண்ணையில் மரங்களை வெட்டக்கூடாது என்ற நிபந்தனை உள்ளது. இதன் செல்லும் தன்மையை முடிவு செய்க.

9. A, makes a gift to X,Y,Z. X and Y accept the gift but Z refuses. Decide the validity of the gift.

'A' என்பவர் ஒரு கொடையை X,Y மற்றும் Z என்பவருக்கு வழங்குகின்றார். X மற்றும் Y அதனை ஏற்றுக்கொள்ளும் போது 'Z' அதனை மறுத்து விடுகிறார். அக்கொடையின் செல்லும் தன்மையை ஆராய்க.

10. Sakthi purchased property in the name of Kumar. Kumar sold the property to Kannan. Sakthi sues to recover the property from Kannan. Decide.

சக்தி என்பவர் குமார் என்பவரின் பெயரில் ஒரு சொத்து வாங்கினார். குமார் அச்சொத்தை கண்ணன் என்பவருக்கு விற்று விட்டார். சக்தி அச்சொத்தை திரும்பப் பெறுவதற்கு கண்ணன் மேல் வழக்கு தாக்கல் செய்கின்றார். தீர்மானிக்கவும்.

பல்கலைக்கழகத்தேர்வில் அடிக்கடி கேட்கப்படும் வினாக்கள் - ஒரு பார்வை

சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டத்தை மையமாகக் கொண்ட **சொத்துச் சட்டம் (Property Law)** என்றழைக்கப்படும் இந்த பாடம் குறித்த வினாத்தாள் அண்மைக்காலத்தில் புதிததாக வடிவமைக்கப்பட்டிருப்பதை நாம் அறிவோம். இதன்படி வினாத்தாள் நான்கு பகுதிகளாகப் பிரிக்கப்பட்டு அதன் கீழ் நெடு வினா, குறு வினா, சிறு குறிப்புகள் வரைக வினா, பிரச்சனை வினா ஆகியன கேட்கப்படுகின்றன. தேர்வு எழுத அனுமதிக்கப்பட்டிருக்கும் காலம் 2 1/2 மணி நேரம் மட்டுமே. அதே போல் 70 மதிப்பெண்களுக்கு மட்டுமே பல்கலைக்கழகத் தேர்வு வினாக்கள் கேட்கப்படுகின்றன. மீதி 30 மதிப்பெண்கள் கல்லூரியின் உள்ளக பயிற்சித் தேர்வுக்கு ஒதுக்கப்பட்டுள்ளன.

பகுதி அ-வில் ஏறத்தாழ 500 சொற்களில் விடையளிக்க வேண்டிய நெடு வினாக்கள் மூன்று கேட்கப்பட்டு அவற்றில் ஏதேனும் இரண்டுக்கு நீங்கள் விடையளிக்க வேண்டும். அவற்றில் பெரும்பாலும் இரண்டு நெடு வினாக்கள் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திலிருந்தும், ஒரு நெடு வினா வசதியுரிமைகள் சட்டத்திலிருந்தும் கேட்கப்படுகின்றன. அதுபோல ஏறத்தாழ 300 சொற்களில் விடையளிக்க வேண்டிய பகுதி ஆ-வில் குறு விடை எழுதுக வினாக்கள் சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டத்திலிருந்தும், வசதியுரிமைகள் சட்டத்திலிருந்தும் கலந்து கேட்கப்படுகின்றன. அவற்றில் இரண்டு வினாக்கள் கண்டிப்பாக சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திலிருந்து கேட்கப்படுகின்றன. சில சமயங்களில் மூன்று வினாக்களுமே சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டத்திலிருந்து வந்து விடுகின்றன.

இதையடுத்து வரும் பகுதி இ-ல் சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்கள் எட்டு கேட்கப்பட்டு அவற்றில் ஐந்து வினாக்களுக்கு விடையளிக்க வேண்டும். எட்டு வினாக்களில் இரண்டு வினாக்கள் வசதியுரிமைச் சட்டத்திலிருந்து பெரிதும் வந்துவிடுகின்றன. பகுதி ஈ-இல் பிரச்சனை வடிவிலான வினாக்கள் கேட்கப்படுகின்றன. அவை பெரும்பாலும் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்திலிருந்தே கேட்கப்படுகின்றன. அதுவும் பல்வேறு எடுத்துக்காட்டுகளே பிரச்சனைகள் வடிவில் சற்றே மாற்றிக் கேட்கப்படுகின்றன என்பதை அறியவும். மேலும் ஓரிரண்டு வழக்குகள் வினா வடிவில் கொடுக்கப்படுகின்றன. அவற்றிற்கு, நீங்கள் அவற்றின் பொருண்மைகள், முடிவு மற்றும் அவற்றில் நீதிமன்றத்தால் நிலைநிறுத்தப்பட்ட கொள்கைகள் ஆகியவற்றை சுட்டிக்காட்டி வேண்டும்.

சொத்துரிமை மாற்றம் குறித்த பொதுக் கோட்பாடுகளிலிருந்து [General Principles relating to Transfer of Property] ஓரிரண்டு நெடு வினாக்களும், குறு வினாக்களும், சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்களும் கேட்கப்படுகின்றன. அவற்றில் பின்வரும் நெடு மற்றும் குறு வினாக்கள் மிக முக்கியமானதாகும். அவை,

1. "எந்த வகையான சொத்தும் உரிமை மாற்றப்படலாம்" என்னும் விதியின் விதிவிலக்குகளைப் பற்றி விவாதிக்க.

2. சொத்தினை மாற்றம் செய்வதைக் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் உள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் சொத்தை அனுபவிப்பதற்குள்ள கட்டுப்பாடுகள் ஆகியவற்றின் விளைவை ஆராய்க.

3. பிறக்காத குழந்தைகளின் நலனுக்காகச் செய்த சொத்துரிமை மாற்றம் சம்பந்தமான விதிகளை விவாதிக்கவும்.

4. "ஆவணம் ஒன்றின் கீழ் நலனைப் பெறும் நபர் சுமைகளையும் ஏற்க வேண்டும் என்பது தேர்ந்து கொளல் கோட்பாட்டின் அடிப்படையாகும்" - விவாதிக்க.

5. ஒரு வரைமொழி ஒப்பந்தம் என்றால் என்ன? கட்டுப்படுத்தும் வரைமொழி ஒப்பந்தத்திற்கும் நேர்மறை வரைமொழி ஒப்பந்தத்திற்கும் உள்ள வேறுபாடுகளை விளக்கவும்.

6. பகுதி நிறைவேற்றல் கோட்பாட்டை விளக்குக. இந்திய மற்றும் ஆங்கில சட்டத்திற்குள்ள வேறுபாடுகளை குறிப்பிடவும்.

7. "53A பிரிவினால் வழங்கப்பட்டிருக்கும் உரிமையானது பிரதிவாதிக்கு தனது சுவாதீனத்தை பாதுகாத்துக் கொள்ள மட்டுமே கிடைக்கும் ஓர் உரிமையாகும்" - விவாதிக்க

8. "சேர்ந்தடை உரிமை" மற்றும் "நிகழ்வடை உரிமை" இவைகளை வரையறுத்து, அவைகளிடையே உள்ள வேறுபாட்டை குறிப்பிடுக. எடுத்துக்காட்டுகள் தருக.

9. "தேர்வு கொளல்" கோட்பாட்டினை விளக்கவும்.

10. கொள்நிலை அறிவிக்கை என்ற தத்துவத்தை விளக்குக.

11. வரையிலா நிலைக்கு எதிரான விதியை [Rule against perpetuity] விளக்கவும்.

அதுபோல் பின்வரும் சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்கள் மிக முக்கியமானதாகும். அவை,

1. அறிவிப்பு,
2. வழக்கு நிலுவை கோட்பாடு,
3. வருவாய் குவிக்க கோருதல்,
4. ஓரவஞ்சக உரிமை மாற்றம் [Fradulent transfer],
5. எதிர் நோக்கு இறங்குரிமை,
6. முன் நிபந்தனை மற்றும் பின் நிபந்தனை.

'விற்பனை' (Sale) எனும் பாடப்பகுதியைப் பொறுத்தவரை, விற்பனைக்கு முன் வாங்குபவரின் உரிமைகளும் பொறுப்பு நிலைகளும் விற்பனைக்குப் பின்னர் விற்பவரின் உரிமைகளும் பொறுப்பு நிலைகளும் யாவை? 2. விற்பனைக்கும் விற்பனை உடன் படிக்கைக்கும் உள்ள வேறுபாடுகள் யாவை? ஆகிய நெடு வினாக்கள் முக்கியமானவை.

'அடைமானம்' (Mortgage) எனும் பாடப் பகுதியைப் பொறுத்த வரை,

1. அடைமானத்தை வரையறு. அடைமானத்தைப் பற்றுப் பொறுப்பிலிருந்து வேறுபடுத்திக்காட்டுக. சுவாதீன அடைமானத்தை வழக்குகள் மூலம் விளக்குக.
2. அடைமானச் சொத்து வரிசை உரிமை கோட்பாடானது, அடைமான பொறுப்பு கோட் பாட்டிற்கு எதிர்மாறானது - விளக்குக.
3. "அடைமான மீட்புரிமை ஒரு சட்ட ரீதியான உரிமை. எந்த நிபந்தனையாலும் அதைத் தடை செய்தோ அல்லது தடுத்தோ கட்டுப்படுத்த முடியாது" - விவாதிக்க.
4. "ஒன்று அடைமானம் எனில் என்றும் அது அடமானமே" - விளக்குக.
5. பிணையங்களை ஒழுங்குபட இணைவுறுத்தல் கொள்கையை விளக்குக. [Explain the principle of Marshalling of Securities]
6. அடைமான மீட்புரிமையின் மீதான தடையை இந்திய மற்றும் ஆங்கில சட்டத்தின் துணை கொண்டு விளக்குக.

7. அடைமானம் வைத்தவர் மற்றும் அடைமானம் பெற்றவரின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகள் யாவை?

ஆகிய நெடுவினாக்கள் மற்றும் குறு வினாக்கள் முக்கியமானவை.

1. சுவாதீன அடைமானம்,
2. அடைமானத்தின் வகைகள்,
3. மாற்றப்பட்ட சொத்துப் பிணைக் கோட்பாடு
4. முந்துமைக் கோட்பாடு [Doctrine of priority]
5. பகுதி மீட்புரிமை

ஆகிய சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்கள் முக்கியமானவை.

'பொருட்பிணைப் பொறுப்பு' (Charge) எனும் பாடப்பகுதியைப் பொறுத்தவரை, அதிகம் சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்கள் கேட்கப் படுகின்றன.

'குத்தகை' (Lease) எனும் பாடப் பகுதியைப் பொறுத்தவரை,

1. குத்தகையை வரையறு. குத்தகை அளித்தவரின் மற்றும் குத்தகை ஏற்றவரின் பொறுப்பு நிலைகளை வரையறு.
2. குத்தகை என்றால் என்ன? அது எந்த சூழ்நிலைகளில் முடிவுக்கு கொண்டு வர முடியும் என்பதைக் கூறுக.
3. குத்தகையின் வகைகளை விவாதிக்க.
4. குத்தகைக்கு கொடுப்பரின் மற்றும் எடுப்பவரின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகள் யாவை?

ஆகிய நெடு மற்றும் குறு வினாக்கள் கேட்கப்பட பெரிதும் வாய்ப்புண்டு.

குத்தகை உரிமை இழப்பு, பதி பொருட்கள் - ஆகிய தலைப்புகளில் இருந்து சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்கள் கேட்கப்பட வாய்ப்புண்டு.

'பரிமாற்றம்' (Exchange) எனும் பாடப்பகுதியிலிருந்து பெரும் பாலும் குறுகிய விடை எழுதுக வினாக்களும், வேறுபடுத்திக் காட்டுக வினாக்களும் கேட்கப்படுகின்றன.

'கொடை' (Gift) எனும் பாடப்பகுதியைப் பொறுத்து,

1. கொடை என்பதை வரையறு. அசையாத சொத்துக்கள் பற்றிய கொடைகளை எவ்வாறு ஏற்படுத்தலாம்?

2. கொடையைத் தற்காலிகமாக நிறுத்தி வைக்கவோ அல்லது ரத்து செய்யவோ முடியுமா?

எனும் நெடு வினாக்களையும்

1. பொறுப்பிணைந்த கொடை,

2. முழுதளாவிய கொடை பெறுநர்,

3. இறக்கும் தருவாயில் செய்யப்படும் கொடை,

4. திரும்ப எடுத்துக் கொள்ளும் கொடை

ஆகிய சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்களையும் எதிர் நோக்கலாம்.

'தொடர்தகு பாத்தியம்' (Actionable Claims) எனும் பாடப்பகுதியிலிருந்து,

தொடர்தகு பாத்தியம் மற்றும் அதன் உரிமை மாற்றத்தை விவாதிக்க, எனும் நெடு அல்லது குறு வினாவையும்,

தொடர்தகு பாத்தியம் என்ற தலைப்பில் சிறு குறிப்பு வரைக வினாவையும் எதிர்நோக்கலாம்.

இந்தப் பாடத்திலிருந்து பெரும்பாலும் சிறு குறிப்பு வரைக வினாவை எதிர்நோக்கலாம்.

'வசதியுரிமைகள்' (Easements) எனும் பாடப்பகுதியிலிருந்து பின்வரும் வினாக்களை எதிர்நோக்கலாம்.

1. வசதியுரிமைகள் எவ்வாறு ஏற்படுத்தப்படுகின்றன? எந்த சூழ்நிலைகளில் வசதியுரிமைகள் அழிக்கப்படுகின்றன என்பதை விவரிக்கவும்.

2. நீண்ட அனுபோக வசதி உரிமையின் தேவைகள் யாவை? வழக்கமான வசதியுரிமையுடன் அதனை ஒப்பிடுக.

3. எந்த சூழ்நிலைகளில் ஒரு வசதியுரிமை நிறுத்தி வைக்கப் படுகிறது, அழிக்கப்படுகிறது மற்றும் திரும்பப் பெறப் படுகிறது என்பதை விவரிக்கவும்.

4. வழமையான வசதியுரிமையும், வழமையான உரிமையையும் வேறுபடுத்துக.

5. நீடலு போக முறையில் பெற முடியும் வசதியுரிமைகளைக் கூறுக

ஆகிய நெடு மற்றும் குறு வினாக்களையும்,

1. நீடலு போக வசதியுரிமை
2. வசதியுரிமைகளின் உயிர்ப்பு
3. வசதியுரிமை
4. ஓங்கு சொத்து
5. உரிமம் [License]

ஆகிய சிறு குறிப்பு வரைக வினாக்களையும் எதிர்நோக்கலாம்.

மேற்கண்ட குறிப்புகள், முந்தைய வினாத்தாள்களின் அடிப்படையில் கணிக்கப்பட்டவையாகும். இவற்றிலிருந்து மாறுபட்டும் வினாக்கள் வரலாம். எனவே இக்குறிப்புகளே முடிவானதல்ல என்பதை அறியவும்.